



Gruppo Azzurri - Noi Sud - Napoli Viva

ORDINE DEL GIORNO

Richiesta Sospensione diffide *“per il recupero della corresponsione di indennità di occupazione di immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale”*

Premesso che:

- Stanno giungendo in questi giorni a numerosi cittadini (circa 3.000), diffide provenienti dalla Napoli Servizi *“Relative al recupero della corresponsione di indennità di occupazione di immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale”* notificate indistintamente a tutti i cittadini che hanno commesso abusi edilizi.

Rilevato che:

- Sul punto va fatta una riflessione partendo dalla fonte normativa ovvero l'art. 31 del D.P.R. 380/2001 recante *“Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali”*.

Il citato art. 31 prevede il dispiegarsi del procedimento sanzionatorio secondo ben precise fasi che non possono essere obliterate, in quanto la loro omissione comporta l'assoluta ambiguità della relativa attività amministrativa.

In tal senso deve rilevarsi la necessità ai fini del perfezionamento amministrativo dell'acquisizione:

- a) Della notifica dell'atto di accertamento dell'inottemperanza alla demolizione che costituisce indispensabile titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari;
- b) Dell'adozione e notifica del provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

Tali passaggi sono indefettibili ai fini della rivendicazione dell'indennità di occupazione *sine titolo*.

E' necessario pertanto un previo accertamento di tali circostanze prima di avviare l'iter di rilascio dell'immobile e recupero dell'indennità.

Altresì, desta forti perplessità la richiesta di pagamento dell'indennità di occupazione anche nel caso in cui a seguito dell'ordinanza di demolizione e conseguente ordinanza di acquisizione, sia stata presentata

istanza di condono e questa sia ancora pendente o sia stata definita positivamente, per il periodo di durata del procedimento di condono.

Infatti, secondo un indirizzo costante del Consiglio di Stato, *«la presentazione di un'istanza di condono edilizio successivamente all'emanazione delle ordinanze di demolizione e di eventuali atti repressivi consequenziali rende inefficace tali provvedimenti»*.

L'inefficacia degli atti repressivi in pendenza della domanda di condono vale anche per l'ordinanza di acquisizione e pertanto la tesi sostenuta dalla Napoli Servizi della debenza dell'indennità di occupazione *sine titolo* a prescindere della pendenza del condono è ingiustificata (oltre che in ragione del rilevato mancato perfezionamento della fattispecie acquisitiva al patrimonio comunale divenuta inefficace per effetto della richiesta di condono) in quanto l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere non preclude affatto la sanatoria edilizia laddove, prima della presentazione della domanda di definizione degli illeciti edilizi, non vi sia stata destinazione dell'immobile a fini pubblici.

Va, inoltre effettuata una verifica delle pratiche sanate ex art. 39, comma 19 della Legge 724/94 che riconosce la possibilità di richiedere e ottenere l'annullamento dell'acquisizione a seguito del corretto pagamento dell'oblazione e degli oneri, senza attendere l'esito della domanda di condono.

Allo stesso modo, va verificato il fondamento giuridico di un annullamento delle ordinanze di acquisizione che lasci inalterati gli effetti antecedenti all'acquisizione (come rappresentato nelle lettere

notificate ai cittadini) considerando che l'annullamento opera retroattivamente.

Si palesano inoltre criticità anche in ordine agli strumenti utilizzati dalla Napoli Servizi per procedere al recupero dell'indennità di occupazione.

Infatti, la P.A. può agire con ingiunzioni di pagamento solo per crediti certi liquidi ed esigibili, caratteri questi che NON sono tutti presenti per l'indennità di occupazione la cui quantificazione non trova origine in un contratto tra le parti ma viene unilateralmente e forfettariamente determinata dal Comune.

Tutto ciò premesso e rilevato, sarebbe pertanto opportuno:

- a) Effettuare tutti gli accertamenti del caso prima di attivare il procedimento di riscossione dell'indennità;
- b) Interfacciarsi con l'avvocatura Comunale per avere un parere legale in ordine agli effetti che la presentazione di una domanda di condono produce su tutti gli atti repressivi antecedenti, nonché sullo strumento per riscuotere l'indennità perché l'ingiunzione fiscale non può essere utilizzato poiché in questo caso (come si legge dalle missive) il *quantum* è stato calcolato arbitrariamente, si dovrebbe diversamente attivare un'azione ordinaria per la quantificazione dell'indennità e la relativa condanna a provvedere.

Il vulnus sta nel fatto che con un'ingiunzione fiscale il cittadino può fare opposizione anche se ha torto marcio perché abusivo nell'immobile (per intenderci) ed addirittura vincere la causa perché lo strumento utilizzato dall'ente non è conforme al diritto.

Pertanto, il Comune, sarebbe da un lato esposto ad un'eventuale condanna alle spese e dall'altro dovrebbe ricominciare l'intero *iter* da capo.

Va infine rilevato che una parte dei "diffidati" ha regolarmente pagato i tributi, tra i quali finanche l'IMU tassa quest'ultima spettante esclusivamente ai proprietari.

Tutto ciò premesso, e rilevato

SI IMPEGNA

L'Amministrazione, nelle more delle necessarie verifiche summenzionate, a **SOSPENDERE** *ad horas* gli effetti di dette missive per un termine di almeno 60 giorni, ciò al fine di effettuare una compiuta e puntuale istruttoria e rivolgere solo dopo questa, le missive **ESCLUSIVAMENTE** ai soggetti deputati a riceverla.

Si impegna altresì l'Amministrazione, al fine provvedere all'emanazione di una apposita delibera di giunta che affronti in modo definitivo la summenzionata questione.

Si precisa infatti, che vi è la piena e ferma volontà di mettere in campo ogni iniziativa volta a recuperare quanto è dovuto al Comune, ma ciò non a discapito dei cittadini che illegittimamente stanno ricevendo dette diffide.

Massimo Pepe (Azzurri - Noi Sud - Napoli Viva)

Gianni Ayg (PD)

Gianni Ayg (Gruppo 40)

FL (Unione per Napoli Med. Europa)

Carabinieri (C.A.R.)

Schulz (F.i)

FL (C.A.R.)

u. P. en MSS

Gianni Ayg (Comitati Sindaco)



ASSESSORATO URBANISTICA

Parere su OdG Consiglio Comunale 30.03.22 "Richiesta sospensione diffide per il recupero della corresponsione di indennità di occupazione di immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale"

L'attività di gestione degli immobili abusivi acquisiti al Patrimonio comunale è stata avviata nel 2015 dagli uffici del Patrimonio, con il supporto della società Napoli servizi spa, subentrata alla Romeo Gestioni spa nel 2013.

A partire da quel periodo, sono state inviate circa 2.000 diffide agli occupanti degli immobili abusivi per il rilascio dell'immobile e il pagamento dell'indennità di occupazione.

Gli uffici hanno effettuato gli accertamenti per individuare gli occupanti degli immobili di proprietà comunale. Sono stati incrociati i dati relativi agli immobili acquisiti, alle domande di condono presentate, all'anagrafe cittadina e alle utenze del servizio elettrico.

Dal lavoro compiuto, si può sintetizzare che:

- risultano circa 6.000 unità immobiliari abusive acquisite al patrimonio comunale, perché realizzate in assenza di permesso di costruire;
- ci sono circa 500 unità immobiliari realizzate dopo il 2004, quindi prive di domanda di condono;
- le restanti 5.500 hanno, per circa il 90%, un'istanza di condono, mentre per le altre non è stato possibile associare una domanda di condono all'immobile;
- circa il 60% degli immobili ha una destinazione residenziale e il 40% una destinazione non residenziale.

Sulla vicenda è stata già coinvolta l'avvocatura comunale, che ha espresso due pareri: il primo con nota PG 771213 del 08/10/2015 e l'altro con PG 375200 del 03/05/2016. I pareri riguardano proprio gli aspetti giuridici legati alla contestuale presenza di un'acquisizione al patrimonio comunale e di una istanza di condono. L'avvocatura comunale ha sostenuto la legittimità della richiesta dell'amministrazione comunale di rilasciare l'immobile e di chiedere un'indennità di occupazione. L'assunto è che la presentazione di una domanda di condono, in relazione a un immobile **precedentemente** acquisito al patrimonio comunale perché abusivo, non modifica il regime giuridico dell'immobile che resta di proprietà comunale.

Sono state tuttavia delineate, in attuazione di quanto previsto dall'art. 39 co. 19 della L. 724/1994, le modalità con le quali **procedere alla cancellazione dell'acquisizione, in presenza di istanza di condono**. Per questo sono stati predisposti tre modelli, riguardanti tre diverse casistiche, pubblicati nella pagina internet del Servizio antiabusivismo e condono edilizio. I modelli sono stati approvati dalla Giunta comunale, con la delibera n. 175 del 07/04/2017.