



Consiglio Regionale della Campania

A.O.O. Consiglio Regionale della Campania
Protocollo: 0013870/I Data: 13/07/2016 12:29
Ufficio: Segreteria Generale
Classifica:



Al Signor Presidente della Giunta
Regionale della Campania
Via S. Lucia, n. 81
N A P O L I

Al Presidente della IV Commissione
Consiliare Permanente

Ai Consiglieri Regionali

U.D. Studi Legislativi e
Servizio Documentazione

S E D E

Oggetto: “Provvedimenti per la tutela del diritto di abitazione su immobili realizzati in difformità o in assenza del titolo abitativo”. Reg. Gen. n. 318

Ad iniziativa dei consiglieri Pasquale Sommesse, Luigi Bosco, Carmine De Pascale, Alfonso Piscitelli, Maria Ricchiuti, Francesco Moxedano e Carmine Mocerino.
Depositato in data 12 luglio 2016

IL PRESIDENTE

VISTO l'articolo 98 del Regolamento interno

A S S E G N A

il provvedimento in oggetto a:

IV Commissione Consiliare Permanente per l'esame

La stessa si esprimerà nei modi e termini previsti dal Regolamento

Napoli 13 LUG. 2016

IL PRESIDENTE



Consiglio Regionale della Campania

C. Caputo
[Signature]
[Signature]
[Signature]

RELAZIONE AL PROGETTO DI LEGGE REGIONALE
RECANTE PROVVEDIMENTI PER LA TUTELA DEL DIRITTO DI
ABITAZIONE SU IMMOBILI REALIZZATI
IN DIFFORMITA' O IN ASSENZA DEL TITOLO ABILITATIVO

1. Obiettivi e contenuti fondamentali del progetto di legge

La particolare situazione di *deficit* abitativo e di crisi economico-finanziaria registratasi in Campania negli ultimi anni impongono al legislatore regionale, nell'ambito delle proprie attribuzioni, di agire a tutela del diritto della persona alla conduzione di una vita dignitosa, in armonia col dettato costituzionale.

In tale contesto si colloca l'esigenza di riconoscere il diritto di abitazione in favore di coloro i quali, a una certa data, occupino, per il soddisfacimento delle proprie esigenze primarie, immobili realizzati in difformità o in assenza di titolo abilitativo.

Si intende precisare che l'intento dell'intervento normativo in argomento non è quello di sanare e/o condonare abusi edilizi, bensì quello di riconoscere un diritto reale di godimento (diritto di abitazione *ex art. 1022 cod. civ*) sui beni in questione in favore di quei soggetti i quali, non avendo diverse possibilità, occupano detti manufatti esclusivamente per ragioni di necessità proprie e del nucleo familiare.

In buona sostanza laddove l'opera abusiva risulti per il responsabile dell'abuso l'unico cespite in cui poter vivere, viene prevista la possibilità per i Comuni, previa acquisizione dell'immobile al proprio patrimonio ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 (cd. Testo Unico per l'edilizia), di concedere il diritto di

[Signature]

ATTIVITA' LEG. VA
REG. GEN. N. 378



Consiglio Regionale della Campania

Carlo
Giuseppe
AR
Difer

abitazione a favore di costoro, con esclusione di ogni forma di godimento indiretto nonché di utilizzazione diversa del manufatto (quali destinazione ad attività professionale, commerciale, ecc.).

Stante la natura strettamente personale di tale tipologia di diritto, così come riconosciuto anche dalla giurisprudenza, alla morte dei soggetti beneficiari l'ente locale potrà procedere alla demolizione del manufatto o a una sua riconversione per esigenze pubblico interesse.

Resta inteso che la concessione del diritto in questione sarà soggetta a specifiche limitazioni e condizioni. Essa, ad esempio, potrà essere rilasciata solo ove il mantenimento dell'immobile non arrechi rilevante pregiudizio alle destinazioni generali di zona previste dagli strumenti urbanistici e sia tale da non arrecare pericoli, anche solo potenziali, alla pubblica e privata incolumità.

2. Inquadramento normativo

Come osservato, propedeutica al riconoscimento del diritto di abitazione in favore di coloro che occupano immobili abusivi, è l'acquisizione di quest'ultimi al patrimonio comunale.

Una simile possibilità è già prevista dalla legislazione nazionale vigente.

Invero, l'art. 31 del Testo Unico dell'edilizia (DPR 380/2001) consente ai Comuni di acquisire gratuitamente al proprio patrimonio gli immobili realizzati in assenza di permesso o in difformità dal medesimo.

L'opera acquisita è demolita a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici.

AR



Cecilia
[Signature]
[Signature]
[Signature]
[Signature]

È proprio con riferimento a detti rilevanti interessi che la proposta legislativa in argomento intende lanciare un segnale forte.

Invero, il diritto di abitazione è diretto al soddisfacimento dei bisogni primari del titolare e della sua famiglia (così come riconosciuto anche dall'art. 1022 cod. civ.); bisogni che certamente configurano interessi pubblici e, in quanto tali, meritevoli di tutela.

L'innovazione legislativa intende, dunque, contemperare l'interesse a un corretto uso del territorio e alla conformità dell'iniziativa economica privata all'utilità sociale da un parte e il diritto, pure di fondamentale importanza sul piano della dignità umana, di disporre di una dimora ove soddisfare i propri fabbisogni, d'altra (secondo quanto riconosciuto dal combinato di cui gli artt. 2 e 47 della Carta costituzionale).

3. Percorribilità giuridica sotto il profilo costituzionale

Le esposte considerazioni dimostrano la coerenza e la conformità delle misure normative in argomento col dettato costituzionale.

Invero la Costituzione contiene specifici riferimenti al diritto alla casa, concepita come elemento essenziale per garantire lo sviluppo della persona umana. L'abitazione, infatti, viene vista come strumento di propagazione di tutti gli altri diritti fondamentali dell'individuo, permettendo di renderli validi e significativi.

Anche nelle norme relative alla famiglia si possono scorgere riferimenti al diritto alla casa. Il nucleo familiare, infatti, per poter condividere un progetto di

[Signature]



Consiglio Regionale della Campania

[Handwritten signatures and initials]

vita comune e condurre un'esistenza degna, necessita di un luogo in cui poter risiedere.

L'assenza di uno spazio abitativo adeguato alle esigenze della persona e della famiglia determina una notevole grave lesione dei principi di dignità della persona e di uguaglianza sostanziale. Come riconosciuto dalla giurisprudenza costituzionale, infatti, *"creare le condizioni minime di uno Stato sociale, concorrere a garantire al maggior numero dei cittadini possibile un fondamentale diritto sociale, quale quello dell'abitazione, contribuire a che la vita di ogni persona rifletta ogni giorno e sotto ogni aspetto l'immagine universale della dignità umana, sono compiti cui lo Stato non può abdicare in nessun caso"* (cfr. Corte costituzionale sent. nn. 196/2004; 404/1988).

Si precisa, altresì, che l'attuazione della presente legge non comporta nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Infine, l'ipotesi legislativa in argomento, non introducendo un condono, espressione di potestà esclusiva statale, rientra nell'ambito della legislazione concorrente in tema di governo del territorio di cui all'art. 117 della Costituzione; con la conseguenza che è pienamente ammesso l'intervento del legislatore regionale in materia.

[Handwritten signature]



Consiglio Regionale della Campania

PROGETTO DI LEGGE REGIONALE

“Provvedimenti per la tutela del diritto di abitazione su immobili realizzati in difformità o in assenza del titolo abilitativo”

Aree



Consiglio Regionale della Campania

[Handwritten signatures and initials]

INDICE

- Articolo 1** **Concessione del diritto di abitazione sulle opere edilizie realizzate in difformità o in assenza del titolo abilitativo**
- Articolo 2** **Obblighi per il concessionario**
- Articolo 3** **Limitazioni**
- Articolo 4** **Disposizioni finanziarie**
- Articolo 5** **Entrata in vigore**

[Handwritten signature]



Art. 1

(Concessione del diritto di abitazione sulle opere edilizie realizzate in difformità o in assenza del titolo abilitativo)

1. Entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge, i Comuni, compatibilmente con i propri strumenti urbanistici, 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 della presente legge.
2. Qualora l'opera abusiva risulti per il responsabile dell'abuso l'unico cespite in cui poter vivere, il sindaco, dopo l'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001, su istanza 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 centoventi giorni dalla pubblicazione della deliberazione di cui al comma 1 del presente articolo;
 - b) la costruzione deve essere stata ultimata alla data in vigore della presente legge;



- 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 aver realizzato l'opera su area di cui aveva il legittimo possesso.
- 4. Il diritto di abitazione viene concesso con provvedimento del Sindaco, entro il termine di trenta giorni e previo accertamento della sussistenza dei requisiti di cui al comma 3.
- 5. Il diritto di abitazione decade allorché venga meno la condizione di cui all'art. 1, comma 2, primo alinea, della presente legge.
- 6. L'immobile acquisito e concesso in abitazione entra a far parte del patrimonio indisponibile del comune. Tale acquisto è trascritto nei registri immobiliari.
- 7. Alla morte dei soggetti beneficiari del diritto di abitazione sugli immobili in questione, i Comuni possono procedere alla demolizione del manufatto o a una sua riconversione per esigenze di pubblico interesse.



Consiglio Regionale della Campania

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Art. 2

(Obblighi per il concessionario)

1. Sono a carico del concessionario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del cespite concesso in abitazione, nonché le spese per l'eventuale adeguamento dell'immobile alle normative vigenti.

[Handwritten signature]



Consiglio Regionale della Campania

Art. 3
(Limitazioni)

1. 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 e sia tale da non arrecare pericoli, anche solo potenziali, alla pubblica e privata incolumità.
2. Le disposizioni di cui all'articolo 1 non si applicano se l'opera è stata costruita in zone sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, così come individuate dalla legge.
3. Qualora l'opera sia stata costruita in zona soggetta a vincoli speciali a tutela del territorio o di beni culturali e ambientali, i provvedimenti di cui all'articolo 1 sono soggetti a nulla-osta dell'autorità preposta alla gestione del vincolo.



Consiglio Regionale della Campania

Art. 4
(Disposizioni finanziarie)

1. Dall'attuazione della presente legge non discendono nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.



Consiglio Regionale della Campania

Art. 5
(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione Campania.
2. La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania. E' fatto obbligo a chiunque spetti, di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Campania.