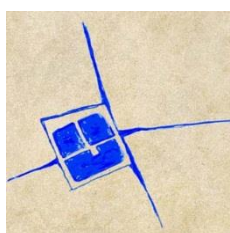




COMUNE DI SERSALE
PROVINCIA DI CATANZARO



UFFICIO
URBANISTICA

REGOLAMENTO

**PER L'ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE, LA
RIQUALIFICAZIONE E IL RIUSO, ANCHE ATTRAVERSO LA
CESSIONE A TERZI, DI IMMOBILI IN STATO DI ABBANDONO
DEL CENTRO STORICO**

(approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 13.08.2014)

Avv. Salvatore Torchia
Il Sindaco
Il Segretario Comunale

Dott. Luciano PITTELLI

Dott. Filippo Condino
Il Responsabile Area Urbanistica

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 **Premessa**

Il Comune di Sersale intende favorire il ripopolamento del centro storico e proseguire la riqualificazione dello stesso con l'obiettivo di rimettere in moto quelle dinamiche socio economiche fondate sul recupero dell'artigianato e sull'attrazione turistica che può scaturire da un vecchio centro abitato che ritorna a vivere.

Si intende, altresì, con tale iniziativa contrastare e limitare il fenomeno degli immobili abbandonati nel centro storico e, quindi, arrestare lo spopolamento e l'abbandono dello stesso.

Per il raggiungimento di tale obiettivo, bisogna favorire il recupero e il restauro di tali unità immobiliari, al fine di poterle utilizzare come:

1. foresteria turistica (paese-albergo);
2. assegnazione temporanea ad associazioni per finalità sociali o culturali;
3. cessione a terzi privati.

Si può procedere inoltre alla loro demolizione per esigenze:

- a) di tipo urbanistico (estensione aree di parcheggio, incremento del verde pubblico o il miglioramento dei collegamenti viari);
- b) di eliminazione stato di pericolo (in caso di grave precarietà strutturale).

Per centro storico si intende quello delimitato dal vigente Piano Regolatore.

Art.2 **Ambito di applicazione**

Il presente regolamento si applica per la determinazione delle metodologie da mettere in essere per raggiungere gli obiettivi indicati nella premessa e stabilisce le procedure che i cittadini, singoli o associati, residenti e non, devono seguire per:

1. manifestare l'eventuale volontà di cedere gli immobili;
2. fruire dell'assegnazione temporanea;
3. fruire della cessione gratuita degli immobili in assegnazione temporanea al Comune, a seguito di manifestata volontà di cessione da parte dei proprietari.

Art.3 **Modalità**

Attraverso un pubblico avviso emanato dal Sindaco, il Comune manifesta la disponibilità ad acquisire o ad inserire nel registro delle cessioni a terzi gli immobili, invitando i privati proprietari a inoltrare proposta esprimendo in proposito volontà irrevocabile, da sottoporre alla valutazione dell'organo deliberante per l'accettazione.

La cessione degli immobili è a titolo gratuito.

Il Comune, nel caso di acquisizione degli immobili, per gli scopi di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 2 del presente Regolamento, si assume tutte le spese di trasferimento.

Il Comune, nel caso previsto dal punto 3 dell'art. 2 del presente Regolamento, inserisce in apposito registro i dati dell'immobile sino all'espletamento di tutte procedure per la cessione a terzi.

Le proposte di cessione gratuita devono essere inoltrate al Comune debitamente corredate degli estremi di titolarità, di provenienza e di identificazione catastale, tali proposte debbono essere firmate da tutti i proprietari aventi titolo e le firme dovranno essere autenticate secondo le norme vigenti.

Le proposte saranno istruite dagli uffici competenti e la G.M. valuterà l'accettabilità delle stesse, deliberando l'acquisizione al Patrimonio Disponibile del Comune o l'immissione nell'apposito registro delle cessione a terzi gli immobili.

L'Atto di trasferimento sarà rogato dal Segretario Comunale e tutti i costi di trascrizione bollo e altro, resteranno a carico dell'Ente in caso di acquisizione al patrimonio del Comune o del terzo in caso di cessione a terzi.

Art.4 **Acquisizione coatta**

Attraverso un pubblico avviso il Comune invita i privati proprietari che non intendono aderire alla cessione gratuita, assegnando un congruo termine, a provvedere ad eliminare eventuali condizioni di pericolo e/o alla messa in sicurezza e/o eliminare tutte le condizioni antigiuridiche e/o a provvedere a ripristinare le condizioni di decoro di tutti gli immobili fatiscenti ed in stato di abbandono presenti nel centro storico.

Trascorso in termine assegnato senza che i proprietari provvedano l'Ente, previa comunicazione da notificare ai sensi delle vigenti disposizioni di legge anche eventualmente con le modalità previste per i casi di rifiuto della notifica e/o di irreperibilità, acquisisce gratuitamente al patrimonio comunale gli immobili interessati previa deliberazione della Giunta Comunale e sostenendo tutti i costi necessari per il perfezionamento della procedura.

CAPO II **PROCEDURE E CRITERI DI ASSEGNAZIONE**

Art.5 **Utilizzazione diretta del Comune**

Il Comune, acquisite le disponibilità dei privati proprietari a seguito di avviso di cui al precedente punto 3, valuta a suo insindacabile giudizio gli immobili da acquisire al patrimonio comunale disponibile da utilizzare per fini istituzionali. A tale fine procederà a porre in essere tutte le attività eventualmente necessarie alla messa in sicurezza dei fabbricati, ove necessaria, sulla base della legislazione vigente.

Art.6 **Cessione a terzi**

In caso di immobili non necessari ai fini istituzionali e, quindi, suscettibili di alienazione a terzi, il Comune provvede alla registrazione di essi nell'apposito registro degli immobili da cedere a terzi e per tali immobili ogni anno entro il mese di gennaio si renderà noto, attraverso un pubblico avviso, le modalità di presentazione delle istanze di assegnazione. Tale avviso indicherà le modalità ed i requisiti di partecipazione e sarà divulgato mediante affissione all'Albo Pretorio Online per trenta giorni e attraverso l'affissione di manifesti per le vie cittadine.

Art.7 **Modalità di assegnazione degli immobili**

L'assegnazione provvisoria degli immobili destinati alla cessione a terzi avverrà sulla base di graduatoria, stilata attribuendo il punteggio appresso indicato:

- | | |
|---|----------|
| 1. Mancato possesso di altri immobili nel territorio comunale | punti 5 |
| 2. Persona disagiata (vedova/o, ragazza madre) con figli | punti 20 |
| 3. Persona disagiata senza figli | punti 10 |
| 4. Giovane coppia con o senza figli | punti 10 |

5. Accorpamento (proprietario di u.i.u. confinante)	punti 30
6. Accorpamento pertinenziale (garage nel raggio di m100)	punti 5
7. impegno alla residenza per almeno 10 anni (non cumulabile a n.5)	punti 20
8. Apertura di un esercizio artigianale, o professionale o commerciale	punti 20
9. Mantenimento del volume esistente (trascrizione ai RR.II.)	punti 10
10. Integrale mantenimento della tipologia costruttiva (trascrizione ai RR.II.)	punti 30

Una apposita commissione composta:

- I) dal Sindaco o suo delegato;
- II) dal Responsabile dell'Area Urbanistica e Patrimonio o suo delegato;
- III) dal Responsabile dell'Area Tecnica Manutentiva o suo delegato;
- IV) dal Responsabile dell'Area Finanziaria o suo delegato,

esaminerà le richieste e nel rispetto dei criteri e dei punteggi sopra riportati formulerà la graduatoria dei provvisori assegnatari degli immobili.

Gli assegnatari dopo l'ufficializzazione della graduatoria e la notifica della stessa da parte del Comune, acquisiscono il diritto a restaurare l'immobile nel rispetto del presente Regolamento, e acquisiranno il diritto alla cessione solo al termine dei lavori di restauro.

La cessione avrà luogo nei modi e nei termini descritti nel successivo art. 10 del presente Regolamento.

Art.8

Assegnazione provvisoria

L'assegnatario, proclamato con gli opportuni atti amministrativi previsti dagli articoli precedenti, dovrà:

1. rispettare nella progettazione i criteri di cui al successivo art.9 ;
2. sottoscrivere l'impegno relativamente ai requisiti di priorità di cui ai punti 6, 7, 8, 9 e 10 dell'art. 7;
3. presentare domanda di permesso di costruire o SCIA entro 90 giorni dalla notifica di cui al penultimo comma dell'art. 7
4. iniziare i lavori entro 30 giorni dalla data di rilascio del Permesso di costruire o dalla data di decorrenza della SCIA,;
5. Completare i lavori entro il termine di mesi 36 dalla data di validità del provvedimento abilitativo.

Il mancato rispetto dei precedenti punti comporterà la retrocessione automatica al comune dell'immobile stesso.

A garanzia del mantenimento degli impegni assunti, sarà fornito deposito cauzionale con fidejussione in favore del Comune, rilasciata da istituto bancario per un importo del 10% dei lavori presunti.

CAPO III

PROCEDURE DI RESTAURO E DI CESSIONE

Art.9

Metodologia di risanamento e restauro.

Poiché tali immobili ricadono nel centro storico è obbligatorio il rispetto di tutte le norme previste dal vigente Piano Regolatore con particolare riferimento a quelle relative al rispetto e mantenimento dei caratteri tipologici e della autenticità del contesto urbano tradizionale locale.

Si dovrà prestare particolare cura all'inserimento all'interno della costruzione e/o a rendere poco visibili eventuali serbatoi dell'acqua potabile, compressori a zaino dell'aria condizionata, armadietti e canalizzazioni del gas- dell'acqua- del telefono- della luce, antenne e Parabole TV.

Viceversa, si raccomanda la conservazione e la valorizzazione - attraverso accurato restauro e protezione nel corso dei lavori di ogni particolare autentico e originale, quali ad esempio elementi in granito, soffitti decorati, porte ed infissi di legni pregiati e/o qualsiasi altro elemento indicato dal Responsabile del settore Urbanistica dell'Ente.

Art.10 **Revoca**

Qualora gli impegni e i termini di cui all'art. 9 non siano rispettati, il Comune procederà alla revoca della assegnazione provvisoria, incamerando il deposito cauzionale a titolo di risarcimento, senza indennizzo dei lavori già svolti, e salva facendosi la rivalsa di eventuali maggiori danni,

Art.11 **Trasferimento della proprietà**

All'inizio dei lavori di restauro il Comune procederà all'acquisizione dell'immobile dal proprietario che ha espresso la volontà di cessione al Comune, l'atto sarà stipulato dal Segretario Comunale, con costi di trasferimento a totale carico del beneficiario dell'assegnazione provvisoria, e previo pagamento dei costi vivi sostenuti dal Comune.

Alla ultimazione dei lavori di restauro, anche in tempi inferiori a quelli stabiliti, previo collaudo di conformità effettuato dal Responsabile del settore Urbanistica dell'Ente, il Comune procederà alla stipula dell'atto di cessione dell'immobile, in cui saranno annotati gli eventuali vincoli derivanti da impegni assunti per le priorità di cui ai punti 6, 7, 8, 9 e 10 dell'art. 7;

L'atto sarà stipulato dal Segretario Comunale, con costi di trasferimento a totale carico del beneficiario, e previo pagamento dei costi vivi sostenuti dal Comune.

L'immobile ceduto dal Comune, edificato o ricostruito, nel termine fissato dal provvedimento abilitativo, non può essere alienato dall'assegnatario prima di 10 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità.

CAPO IV **NORME FINALI**

Art 12 **Procedure Transitorie**

Eventuali offerte di cessione presentate a qualsiasi titolo prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, previa riconferma dei proprietari della volontà di cessione, saranno valutate ai sensi dello stesso.

Art.13 **Entrata in vigore**

Sono abrogate le norme dei regolamenti comunali vigenti eventualmente in contrasto con quanto disposto dal presente Regolamento che:

1. entra in vigore dopo la pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio online dell'Ente;
2. sarà inserito nella raccolta dei regolamenti, in libera visione di chiunque ne faccia richiesta (per il rilascio di copia informale dovrà essere corrisposto il costo di riproduzione come previsto dalle vigenti disposizioni)