



COMUNE di CAGGIANO

Provincia di Salerno

REGOLAMENTO PER L'ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE, LA RIQUALIFICAZIONE E IL RIUSO, ATTRAVERSO LA CONCESSIONE A TERZI, DI BENI IN STATO DI ABBANDONO NEL TERRITORIO COMUNALE

**(Comprensivo delle modifiche e aggiornamenti apportati con deliberazione
C.C. n. 07 del 04/03/2022, riportati nel testo in grassetto corsivo sottolineato)**

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Premessa

1. Il Comune di Caggiano intende fronteggiare il preoccupante fenomeno degli immobili relitti del proprio centro storico, mettendo in atto iniziative tendenti ad arrestarne lo spopolamento.

2. Le predette unità immobiliari abbandonate, oggetto del presente regolamento, gravemente danneggiate dal terremoto del 23.11.1980, in condizioni di stabilità precaria, di norma, si presentano prive di infissi ed insalubri sotto il profilo igienico – sanitario.

3. Nell'attuazione del programma di riqualificazione del centro storico già in atto, l'Ente intende favorirne il ripopolamento ed il conseguente riutilizzo, con l'obiettivo di rimettere in moto quelle dinamiche socio-economiche fondate sul recupero dell'artigianato e sulla naturale vocazione turistica insita in un vecchio centro abitato che, per l'effetto di tali politiche di risanamento, ritorna a nuova vita.

4. Costituisce precipuo obiettivo dell'Amministrazione Comunale favorire il recupero e il restauro di tali unità immobiliari, al fine di poterle utilizzare:

a) come foresteria turistica (paese-albergo), ai sensi dell'art.8-*bis* della Legge Regione Campania n. 17/2001;

b) per assegnazione temporanea ad associazioni per finalità sociali o culturali;

c) per cessione a soggetti terzi.

5. Si potrà, altresì, procedere e, compatibilmente con le previsioni contenute nel vigente Piano di Recupero, alla loro demolizione al fine:

a) di realizzare dei vuoti per esigenze di tipo urbanistico (estensione aree di parcheggio, incremento del verde pubblico o il miglioramento dei collegamenti viari);

b) di eliminare lo stato di pericolo (in caso di grave precarietà strutturale).

6. Per centro storico si intende quello delimitato dal vigente Piano di Recupero.

7. A seguito dell'evento sismico del 1980 ed in ottemperanza a quanto disposto dalla Legge 219/81 e dal D.L. n. 19/1984, articolo 8, commi 8 e 11, convertito, con modificazioni, in legge n. 80/1984, la Giunta Comunale potrà disporre, per finalità di pubblico interesse e di riqualificazione del centro storico, l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale disponibile delle predette unità immobiliari relitte e delle aree di sedime.

In attuazione delle previsioni di cui all' art. 28 della citata Legge 219/81, tale piano di recupero sarà realizzato ai sensi dell'art. 29 della suindicata normativa, che prevede: *“Il comune può individuare, per l'attuazione dei piani di recupero, ambiti entro i quali l'opera di ricostruzione è realizzata mediante interventi unitari. In sede di attuazione dei piani di recupero il Comune, in caso di inerzia dei proprietari, può sostituirsi agli stessi mediante occupazione temporanea degli immobili ovvero per ricorso alla espropriazione. Le prescrizioni grafiche e normative dei piani di recupero regolano le*

procedure per gli interventi sostitutivi, nel caso di mancato accordo o di inerzia dei proprietari, nonché le modalità di utilizzazione e di assegnazione delle unità riparate o ricostruite. Con riferimento ai casi in cui, in coerenza con quanto prescritto dal precedente art. 27, risulti opportuno mantenere e ricostruire il tessuto edilizio preesistente al sisma, le prescrizioni grafiche e normative dei piani di recupero e, più in generale, dei piani esecutivi di cui al precedente art. 28 regolano, inoltre, anche nei comuni dichiarati sismici, i rapporti di altezza e di distanza fra gli edifici.”

Art. 2 - Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento si applica per la determinazione delle metodologie da mettere in essere per raggiungere gli obiettivi indicati nel precedente art. 1 e stabilisce le procedure che i cittadini, singoli o associati, residenti e non/associazioni, devono seguire per:

- a) manifestare l'eventuale volontà di cedere gli immobili;
- b) fruire dell'assegnazione temporanea;
- c) fruire della cessione degli immobili.

Art. 3 - Acquisizione dei beni abbandonati mediante cessione bonaria

1. Costituisce facoltà del Comune, previa pubblicazione di un pubblico avviso, manifestare la disponibilità ad acquisire gli immobili, invitando i privati proprietari a inoltrare debita proposta in forma scritta, esprimendo in proposito volontà irrevocabile, da sottoporre alla valutazione degli organi comunali per l'accettazione.

2. La cessione degli immobili è a titolo gratuito.

3. Il Comune, nel caso di acquisizione degli immobili, per gli scopi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 1, commi 4 e 5, del presente Regolamento, si onera di sostenere tutte le spese della procedura da espletare ai fini del trasferimento del cespite.

4. Il Comune, nel caso previsto dalla lettera c) dell'art. 1, comma 4, del presente Regolamento, inserisce in apposito registro i dati dell'immobile sino all'espletamento di tutte procedure per la cessione a terzi.

5. Le proposte di cessione gratuita dei cespiti devono essere inoltrate al Comune debitamente corredate degli estremi della titolarità, della provenienza e della identificazione catastale.

Tali proposte dovranno essere firmate e sottoscritte da tutti i proprietari aventi titolo e le con contestuale/successiva autenticazione delle stesse secondo le norme in vigore.

6. Le proposte saranno istruite dall'UTC. Il Consiglio Comunale valuterà l'accettabilità delle stesse sulla base della possibilità di inserire gli interventi di recupero in un programma unitario da realizzare nell'ambito della programmazione nazionale/regionale/europea o in presenza di investimenti da parte di privati, deliberando l'acquisizione al Patrimonio disponibile del Comune o l'immissione degli immobili nell'apposito registro delle cessioni a terzi.

7. In caso di volontà di cessione espressa dal proprietario dell'immobile, il Comune procederà all'acquisizione dello stesso. L'atto di trasferimento sarà rogato dal Segretario Comunale e tutti i costi relativi (registrazione, trascrizione, voltura, etc.) saranno a carico dell'Ente in caso di acquisizione al patrimonio del Comune o, in caso di cessione diretta a terzi, saranno posti a carico degli stessi.

8. **Prima di inizio lavori di restauro il Comune procederà alla stipula dell'atto di cessione dell'immobile, in cui saranno annotati gli eventuali vincoli derivanti da impegni assunti** [comma modificato con deliberazione C.C. n. 07/2022].

Art. 4 - Acquisizione coattiva dei beni abbandonati

1. Attraverso un pubblico avviso o ricorrendo all'istituto dell'ordinanza sindacale finalizzata a garantire la pubblica incolumità, il Comune, assegnando un congruo termine, inviterà i privati proprietari degli immobili relitti in stato di abbandono e pericolo a provvedere alla loro messa in sicurezza e al ripristino delle condizioni di decoro, con conseguenziale eliminazione delle condizioni antigieniche.

Elasso il termine indicato senza che i proprietari abbiano provveduto, l'Ente, previa comunicazione di avvio del procedimento ex art. 7 Legge n. 241/90 e ss.mm. e ii. 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 o, in caso di numero di destinatari superiori a 50, mediante avviso pubblico da affiggere all'albo pretorio comunale, procederà, ai sensi dell'art. 30 della Legge n. 219 del 14/05/1981, nonché dell'art. 8, commi 8 e 11 del D.L. n. 19 del 28/02/1984, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 80 del 18/04/1984, all'acquisizione degli immobili e delle eventuali relative aree interessate dal progetto di recupero, tenuto conto di quanto previsto dagli artt. 27, 28 e 29 della citata Legge 219/81 e ss.mm. e ii.

I termini giurisdizionali per l'impugnazione del provvedimento di acquisizione degli immobili e delle eventuali relative aree decorrono dalla notificazione al soggetto proprietario interessato del medesimo, ovvero dalla pubblicazione dell'avviso pubblico nel caso di destinatari superiori a 50 e sono di 60 gg per il ricorso giurisdizionale dinanzi al T.A.R. competente per territorio e 120 gg per la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato, mentre per l'opposizione alla stima dell'indennità dovuta ai sensi di legge, i termini sono di 30 gg decorrenti dalla comunicazione di cui all'art. 27, comma 2, T.U. n. 327/01 e ss.mm. e ii. o dalla notificazione del decreto di acquisizione o della stima peritale, da proporre presso la Corte di Appello nel cui distretto si trova il bene espropriato secondo la previsione di cui all'art. 29 del D. Lgs. n. 150/2011 e ss.mm. e ii.

Divenuti definitivi sia il provvedimento di acquisizione, sia il provvedimento di corresponsione dell'indennità, il Comune procederà alla trascrizione del provvedimento di acquisizione del bene presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, previa registrazione all'Agenzia delle Entrate, con conseguente

voltura della proprietà del bene in capo all'Ente comunale, ai sensi dell'art. 23, comma 2, del citato T.U. n. 327/01, come modificato dal D. Lgs. n. 302 del 27/12/2002.

CAPO II

PROCEDURE E CRITERI DI ASSEGNAZIONE

Art. 5 - Utilizzazione diretta del Comune

1. Il Comune, propedeuticamente all'esperimento delle procedure di acquisizione e alla programmazione ed attuazione degli interventi di messa in sicurezza volte all'eliminazione del pericolo, attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale, procederà alla verifica circa la presenza effettiva di una o più delle seguenti caratteristiche:

- a. l'immobile è inserito in un intervento unitario di ristrutturazione, riqualificazione e/o messa in sicurezza;
- b. l'intervento di messa in sicurezza è oggetto di finanziamento regionale, nazionale e/o comunitario;
- c. l'intervento è inserito in una progettazione unitaria da candidare a finanziamento, laddove tra i requisiti essenziali è richiesta la proprietà dell'immobile/degli immobili.

2. Gli interventi da eseguire saranno i seguenti:

- a. restauro degli immobili acquisiti, destinando gli stessi agli scopi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 1, comma 4, del presente Regolamento;
- b. demolizione degli immobili da utilizzare per le finalità previste dall'art. 1, comma 5, del presente Regolamento.

3. Il Comune perseguirà, altresì, l'attuazione di programmi finalizzati al recupero ed alla riqualificazione urbana sulla base della legislazione nazionale e regionale in vigore o, anche in relazione agli edifici in cui l'intestatario/intestatari dell'unità immobiliare non siano identificabili o manchino titoli legittimanti la proprietà.

Art. 6 - Selezione di soggetti terzi per la concessione dei beni abbandonati acquisiti al patrimonio comunale

A) Modalità di selezione ordinaria [testo aggiunto con deliberazione C.C. n. 07/2022].

Il Comune, conformemente alle previsioni contenute nel presente Regolamento e al bando che verrà emanato per la concessione dei beni acquisiti al proprio patrimonio disponibile, porrà in essere la scelta della procedura più idonea per la selezione di uno o più operatori economici, privati e non, cui affidare un programma unico d'intervento di riqualificazione urbana ed edilizia, che risultino idonei, sulla scorta delle finalità del Comune.

Ai sensi dell'art. 11 del decreto-legge 25/06/2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della

finanza pubblica e la perequazione, convertito con legge 06/08/2008 n. 113, sarà consentito procedere all'esternalizzazione della gestione del patrimonio pubblico, correlato alla sua inventariazione, classificazione, rivalutazione ed alienazione, per giungere, attraverso la partecipazione della finanza privata, alla riqualificazione delle unità immobiliari del centro storico, nella parametrizzazione indicata dalla stessa normativa.

Stante la possibilità di accesso a contributi e finanziamenti della UE, dello Stato e della stessa Regione Campania, si imporrà responsabilmente la scelta di individuazione di un soggetto privato, che, assumendo in proprio l'alea del rischio investimento, possa far confluire e convogliare più fonti di finanza pubblica, unitamente a quella privata, al fine di recuperare gli edifici abbandonati del centro storico (consentendo, tra l'altro, di adeguarli sismicamente).

Per la selezione di uno o più operatori economici privati, in conformità agli artt. 99 e 139 del D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. e ii., si potrà ricorrere alla procedura negoziata con dialogo competitivo ai sensi dell'art. 59, co. 2, 3 e 4 del D. Lgs. n.50/2016 e ss.

Tale procedura è applicabile nel caso di specie in quanto:

- 1) le esigenze dell'amministrazione aggiudicatrice perseguite con l'appalto non possono essere soddisfatte senza adottare soluzioni immediatamente disponibili;
- 2) implicano progettazione o soluzioni innovative;
- 3) l'appalto non può essere aggiudicato senza preventive negoziazioni a causa di circostanze particolari in relazione alla natura, complessità o impostazione finanziaria e giuridica dell'oggetto dell'appalto o a causa dei rischi a esso connessi.

B) Programmazione Unitaria

Numerosi programmi di rigenerazione urbana sono attivati o in corso di attivazione da parte della Regione e dal Ministero, a valere sia sui fondi della programmazione nazionale/regionale ordinaria che sui fondi del PNRR e/o di altri programmi UE. Relativamente a detti programmi, la scelta dei soggetti terzi avverrà attraverso le procedure proprie stabilite negli appositi bandi di partecipazione adottati dall'Amministrazione. [testo aggiunto con deliberazione C.C. n. 07/2022]

Art. 7 - Modalità di assegnazione degli immobili

1. Un'apposita commissione composta dal Responsabile del Servizio/Ufficio Patrimonio, da un tecnico qualificato (ingegnere o architetto) e dal Responsabile del Servizio/Ufficio Finanziario, esaminerà le domande di partecipazione e, nel rispetto dei criteri che verranno tassativamente indicati da apposito bando che verrà emanato prima della selezione pubblica, procederà a formulare la graduatoria degli assegnatari degli immobili.

2. Gli assegnatari, successivamente all'ufficializzazione della graduatoria e alla notifica della stessa da parte del Comune, si obbligheranno a restaurare l'immobile

nel rispetto del presente Regolamento , del bando di selezione e della proposta di intervento presentata e sotto il costante monitoraggio degli organi comunali, allo scopo di utilizzare il bene secondo finalità economiche, ricettive, turistiche e/o di altra natura sulla base di convenzione scritta che verrà stipulata con l'Ente Comunale, con possibilità, altresì, di acquisire il diritto al subentro nella relativa proprietà al termine dei lavori di restauro e o riqualificazione urbanistica. [comma modificato con deliberazione C.C. n. 07/2022]

Art. 8 - Assegnazione

1. L'assegnatario, proclamato secondo gli atti amministrativi di cui agli articoli precedenti, dovrà:

a) rispettare nella progettazione i criteri di cui al successivo art. 9;

b) presentare domanda di permesso di costruire o S.C.I.A. entro 90 giorni dal trasferimento della proprietà tramite rogito all'acquirente identificato di volta in volta per gli immobili notifica di cui all'art. 7, comma 2 del presente Regolamento;

c) iniziare i lavori entro 60 giorni dalla data di rilascio del Permesso di costruire o dalla data di decorrenza della S.C.I.A.;

d) completare i lavori entro il termine di mesi 36 dalla data di validità del provvedimento abilitativo. Il termine potrà essere rinnovato per giustificati motivi.

2. Il mancato rispetto dei precedenti punti comporterà la retrocessione automatica al Comune dell'immobile salvo giustificati motivi.

3. A garanzia del mantenimento degli impegni assunti, in particolare per la messa in sicurezza degli immobili, sarà effettuato da parte dei soggetti assegnatari deposito cauzionale con fidejussione in favore del Comune, rilasciata da istituto bancario, per un importo pari al 10% dei lavori presunti. [articolo modificato con deliberazione C.C. n. 07/2022]

CAPO III PROCEDURE DI RISANAMENTO E CESSIONE

Art. 9 - Metodologia di risanamento e restauro.

1. Per l'esecuzione degli interventi contemplati nel presente regolamento è obbligatorio il rispetto di tutte le norme previste dal vigente Piano di recupero del centro storico, con particolare riferimento a quelle relative al mantenimento dei caratteri tipologici e della autenticità del contesto urbano tradizionale locale.

2. 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.

3. Gli interventi dovranno, altresì, favorire la conservazione e la valorizzazione attraverso accurato restauro e protezione nel corso dei lavori, di ogni particolare autentico e originale, quali elementi in granito, soffitti decorati, porte ed infissi di legno pregiati e/o qualsiasi altro elemento di pregio.

4. Il Comune durante tutte le fasi suindicate effettuerà un costante controllo e monitoraggio delle attività poste in essere dagli aggiudicatari nel rispetto del presente Regolamento e del successivo bando.

Art. 10 - Revoca

1. Qualora gli impegni e i termini di cui all'art 9 non siano rispettati secondo termini e modalità previste, il Comune procederà alla revoca dell'assegnazione, incamerando il deposito cauzionale (fideiussione e/o altro titolo) a titolo di risarcimento, senza indennizzo dei lavori già svolti, fatta salva la rivalsa di eventuali maggiori danni. [articolo modificato con deliberazione C.C. n. 07/2022]

Art.11 - Ricomposizione unitaria delle proprietà. Scambi di unità immobiliari

1. Un limite al riuso degli immobili del Centro Storico è costituito dall'eccessiva frammentazione delle unità immobiliari.

2. Allo scopo, si prevede la possibilità di attivare scambi finalizzati alla ricomposizione delle verticali degli immobili, ovvero scambi tra beni comunali, o ancora unità immobiliari in possesso del Comune nel Centro Storico con beni di privati, al fine di realizzare detto obiettivo.

3. In particolare si intende favorire l'acquisizione di immobili per consentire interventi pubblici e/o privati unitari su immobili del Centro Storico anche in deroga a quanto previsto dal presente Regolamento, previa adozione di delibera di Consiglio Comunale che riconosca la valenza unitaria dell'intervento attraverso la negoziazione con il privato.

CAPO IV NORME FINALI

Art.12 - Procedure transitorie

1. Eventuali offerte di cessione presentate a qualsiasi titolo prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, saranno valutate ai sensi dello stesso, previa riconferma da parte dei proprietari della volontà di cessione del cespite, fatte salve le deliberazioni già assunte dal Consiglio Comunale.

Art.13 - Entrata in vigore

1. Sono abrogate le norme comunali vigenti, eventualmente in contrasto con quanto disposto dal presente Regolamento.
2. Il presente Regolamento entra in vigore a decorrere dal giorno di avvenuta esecutività della delibera consiliare di approvazione e ne sarà data la massima diffusione mediante pubblicazione, oltre che all'Albo Pretorio on-line, anche sul website dell'Ente, nella sezione dedicata ai Regolamenti.