

# COMUNE DI CAGGIANO

(Provincia di Salerno)



## REGOLAMENTO COMUNALE 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

Versione	<u>Approvata</u>
Data	<u>18/11/2013</u>
Stato	<u>Testo approvato con delibera di C.C. n. 27 del 18/11/2013</u>

# **CAPO I**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1** **Premessa**

1. Il Comune di Caggiano intende fronteggiare il preoccupante fenomeno degli immobili abbandonati nel centro storico, mettendo in atto iniziative tendenti ad arrestare lo spopolamento e l'abbandono dello stesso.

2. Gli immobili abbandonati, oggetto del presente regolamento, in condizioni di stabilità precaria, di norma si presentano privi di infissi e/o di grondaie con dubbi circa la stessa stabilità dei corpi esterni del tetto e pertanto ricettacolo di immondizie ed erbe infestanti, che favoriscono la diffusione di ratti e parassiti vari.

3. Nell'attuazione del programma di riqualificazione del centro storico già in atto, l'Ente intende favorirne il ripopolamento 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.

4. Per il raggiungimento di tale obiettivo, 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 L.R. n. 17 del 2001;
- b) per assegnazione temporanea ad associazioni per finalità sociali o culturali;
- c) per cessione a terzi privati;

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

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

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

### **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, 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 Modalità.**

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

2. La cessione degli immobili è, di norma, 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 del presente Regolamento, si assume tutte le spese di trasferimento.

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

5. 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.

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. L'Atto di trasferimento sarà rogato dal Segretario Comunale e tutti i costi relativi, 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 coattiva.**

1. Attraverso un pubblico avviso, o ricorrendo all'istituto dell'ordinanza sindacale finalizzata a garantire la pubblica incolumità, il

Comune invita i privati proprietari degli immobili pericolosi, assegnando un congruo termine, a provvedere ad eliminare eventuali condizioni di pericolo e alla messa in sicurezza e/o eliminazione di tutte le condizioni antigieniche e/o a provvedere a ripristinare le condizioni di decoro di tutti gli immobili fatiscenti ed in stato di abbandono presenti nel centro storico.

2. Trascorso il 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, potrà in caso di irreperibilità dei proprietari e/o di un gran numero di essi acquisire gratuitamente al patrimonio comunale gli immobili interessati, previa deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale sarà verificata la presenza dei necessari presupposti tecnici ed economico-finanziari, e sostenendo tutti i costi necessari per il perfezionamento della procedura.

## **CAPO II**

### **PROCEDURE E CRITERI DI ASSEGNAZIONE**

#### **Art. 5**

##### **Utilizzazione diretta del Comune.**

1. Il Comune, propedeuticamente all'esperienza delle procedure di acquisizione e alla programmazione ed attuazione degli interventi di messa in sicurezza dal pericolo, attraverso l'Area Tecnico-Manutentiva, procede alla verifica circa la presenza effettiva di una o più delle seguenti fattispecie:

- 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, destinandole agli scopi di cui alle lettere a, b, c dell'art. 1, comma 4, del presente Regolamento;
- b. alla demolizione di quegli immobili da utilizzare per gli scopi e per i casi previsti dall'art. 1, comma 5, del presente Regolamento.

3. Il Comune perseguirà, altresì, l'attuazione di programmi finalizzati al recupero ed alla qualificazione urbana sulla base della legislazione nazionale e regionale tempo per tempo in vigore.

4. Inoltre, relativamente a interventi di messa in sicurezza di edifici in condizioni di abbandono in cui l'intestatario/intestatari dell'unità immobiliare ovvero della maggior parte delle unità immobiliari interessate, non sono identificabili o laddove mancano titoli legittimanti la proprietà, l'Ente provvederà alla messa in sicurezza, sussistendone i presupposti, successivamente al perfezionamento dell'acquisizione diretta, previa esecuzione della corrispondente progettazione tecnica, ove la stessa non risulti disponibile, compatibilmente con il reperimento e appostamento in bilancio delle necessarie risorse finanziarie.

## **Art. 6 Cessione a terzi.**

1. Il Comune, conformemente alle previsioni contenute nel presente regolamento, nel caso abbia esperito le eventuali procedure di registrazione nell'apposito registro degli immobili da cedere a terzi, ogni anno entro il mese di gennaio renderà noto, attraverso un pubblico avviso, le modalità di presentazione delle istanze di assegnazione.

2. Tale avviso sarà divulgato mediante pubblicazione all'Albo Pretorio on-line per trenta giorni e attraverso l'affissione di manifesti per le vie cittadine.

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

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

- a. mancato possesso di altri immobili nel territorio comunale: **punti 5;**
- b. giovane coppia con o senza figli: **punti 10;**
- c. accorpamento (proprietario di u.i.u. confinante): **punti 30;**
- d. accorpamento pertinenziale (garage nel raggio di mt.100): **punti 5;**
- e. impegno alla residenza per almeno 10 anni (non cumulabile a n.3): **punti 20;**
- f. apertura di un esercizio artigianale o professionale o commerciale: **punti 20;**
- g. mantenimento del volume esistente (trascrizione ai RR. II.): **punti 10;**
- h. integrale mantenimento della tipologia costruttiva (trascrizione ai RR.II.): **punti 30.**

2. Una apposita commissione composta dal responsabile del settore patrimonio comunale, da un tecnico qualificato (ingegnere o architetto) e dal Responsabile dell'Area Finanziaria, esaminerà le richieste e nel rispetto

dei criteri e dei punteggi sopra riportati, formulerà la graduatoria dei provvisori assegnatari degli immobili.

3. Gli assegnatari, successivamente all'ufficializzazione della graduatoria e alla notifica della stessa da parte del Comune, acquisiscono il diritto a restaurare l'immobile nel rispetto del presente Regolamento, e acquisiranno il diritto al subentro nella relativa proprietà solo al termine dei lavori di restauro.

4. La cessione avrà luogo nei modi e nei termini descritti nel successivo art. 11 del presente Regolamento.

### **Art. 8**

#### **Assegnazione provvisoria.**

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

- a) rispettare nella progettazione i criteri di cui al successivo art. 9;
- b) sottoscrivere gli impegni relativamente ai requisiti di priorità di cui alle lettere e, f, g, h del precedente art. 7, comma 1;
- c) presentare domanda di permesso di costruire o S.C.I.A. entro 90 giorni dalla notifica di cui al comma 3 dell'art. 7;
- d) iniziare i lavori entro 30 giorni dalla data di rilascio del Permesso di costruire o dalla data di decorrenza della S.C.I.A.;
- e) completare i lavori entro il termine di mesi 36 dalla data di validità del provvedimento abilitativo.

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

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

## **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 rispetto e 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 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.**

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

### **Art.11 Trasferimento della proprietà.**

1. 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.

2. All'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 alle lettere e, f, g, h del precedente art. 7, comma 1.

3. 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.

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

**Art.12**  
**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 ovvero 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.13**  
**Procedure transitorie.**

1. 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, fatte salve le deliberazioni già assunte dal Consiglio Comunale.

**Art.14**  
**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.