
COMUNE DI MONTEPAONE

(Provincia di Catanzaro)



**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**

Indice

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1: Premessa

Art. 2: Ambito di applicazione

Art. 3: Modalità

Art. 4: Acquisizione coattiva

CAPO II – PROCEDURE E CRITERI DI ASSEGNAZIONE

Art. 5: Utilizzazione diretta del Comune

Art. 6: Cessione a terzi

Art. 7: Modalità di assegnazione degli immobili

Art. 8: Assegnazione provvisoria

CAPO III – PROCEDURE DI RISANAMENTO E CESSIONE

Art. 9: Metodologia di risanamento e restauro

Art. 10: Revoca

Art. 11: Trasferimento della proprietà

Art. 12: Ricomposizione unitaria delle proprietà – Scambi di unità immobiliari

CAPO IV – NORME FINALI

Art. 13: Procedure transitorie

Art. 14: Entrata in vigore

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Premessa

Il Comune di Montepaone 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.

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.

Lo stato di abbandono dovrà essere accertato e attestato dall'Ufficio tecnico comunale.

L'Ente, al fine di favorire il ripopolamento, intende attuare un programma di riqualificazione del centro storico con l'obiettivo di rimettere in moto quelle dinamiche socio-economiche fondate sul recupero dell'artigianato e sul potenziamento dell'attrattività turistica che può scaturire da un centro abitato vitale.

Per l'attuazione del predetto programma, costituisce precipuo obiettivo dell'Amministrazione Comunale favorire il recupero ed il restauro di talune unità immobiliari, al fine di poterle riutilizzare:

- a) come albergo diffuso, così come già attuato in altre realtà calabresi, mediante l'accesso ad eventuali fondi messi a disposizione da parte della Regione Calabria;
- b) per assegnazione temporanea ad associazioni per finalità sociali o culturali;
- c) per cessione a terzi privati.

Si potrà procedere, altresì, nel rispetto della vigente normativa, 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) di superamento dello stato di pericolo (in caso di grave precarietà strutturale).

Per centro storico si intende quello delimitato dal vigente strumento urbanistico.

Art. 2

Ambito di applicazione

Il presente regolamento concerne 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

Costituisce facoltà del Comune, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 1 – comma 138 – della Legge 24.12.2012 n. 228, 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; la volontà del privato di dismettere gli immobili è sottoposta a valutazione dell'Organo preposto dell'Ente per l'accettazione.

La cessione degli immobili è, di norma, a titolo gratuito.

Il Comune, nel caso di acquisizione degli immobili, per gli scopi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 1 – comma 4 – del presente Regolamento, si assume tutte le spese di trasferimento.

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 le 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 devono essere firmate da tutti i proprietari aventi titolo e le firme dovranno essere autenticate secondo le norme vigenti.

Le proposte saranno istruite dall'Ufficio Tecnico Comunale; 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.

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 e a carico del privato in caso di cessione a terzi.

Art. 4 Acquisizione coattiva

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.

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

Il Comune, propedeuticamente all'esperimento delle procedure di acquisizione e alla programmazione ed attuazione degli interventi di messa in sicurezza dal pericolo, attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale, 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.

Gli interventi da eseguire saranno i seguenti:

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

Il Comune perseguirà, altresì, l'attuazione di programmi finalizzati al recupero ed alla qualificazione urbana sulla base della legislazione nazionale e regionale in vigore al momento della realizzazione dell'iniziativa.

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

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.

Tale avviso sarà divulgato mediante pubblicazione all'Albo Pretorio *on-line* per trenta giorni, attraverso l'affissione di manifesti per le vie cittadine ed attraverso ogni altra forma di pubblicità ritenuta necessaria.

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:

- a) cittadini residenti nel comune non proprietari di altra unità immobiliare: **punti 30**;
- b) casa vacanza per cittadini residenti in altri stati: **punti 20**;
- c) casa vacanza per cittadini di origine montepaonese residenti in altri stati: **punti 20**;
- d) accorpamento (proprietario di u.i.u. confinante): **punti 20**;
- e) accorpamento pertinenziale (garage nel raggio di mt.100): **punti 10**;
- f) apertura di un esercizio artigianale o professionale o commerciale: **punti 20**;
- g) cittadini non residenti con impegno alla residenza per almeno 5 anni: **punti 10**.

Saranno privilegiate, prescindendo dai predetti punteggi, le cessioni a favore di cittadini già proprietari di quote sull'immobile nella misura di almeno un terzo del totale. Quest'ultimo requisito dovrà essere dimostrato mediante l'esibizione di idonei titoli di provenienza.

Una apposita commissione composta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, dal Responsabile dell'Area Finanziaria e dal Segretario Comunale, esaminerà le richieste e, nel rispetto dei criteri e dei punteggi sopra riportati, formulerà la graduatoria dei provvisori assegnatari degli immobili.

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.

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

Art. 8

Assegnazione provvisoria

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 24 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 fideiussione 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

Per l'esecuzione degli interventi contemplati nel presente regolamento è obbligatorio il rispetto di tutte le norme previste dal vigente strumento urbanistico, 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.

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 dell'Ufficio Tecnico dell'Ente.

Art. 10

Revoca

Qualora gli impegni e i termini di cui all'art 8 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 e fatta salva 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 rogato dal Segretario Comunale.

All'ultimazione dei lavori di restauro, anche in tempi inferiori a quelli stabiliti, previa verifica di conformità effettuata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, 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.

L'atto sarà rogato 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 potrà essere alienato dall'assegnatario prima di 10 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità.

Art. 12

Ricomposizione unitarie delle proprietà – Scambi di unità immobiliari

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

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.

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

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

Sono abrogate le norme comunali vigenti, eventualmente in contrasto con quanto disposto dal presente Regolamento.

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 nella sezione dedicata ai Regolamenti.