

COMUNE DI CASALI DEL MANCO

Provincia di Cosenza

**REGOLAMENTO PER
L'ACQUISIZIONE AL
PATRIMONIO COMUNALE,
LA RIQUALIFICAZIONE E IL
RIUSO, ANCHE ATTRAVERSO
LA CESSIONE A TERZI,
DI IMMOBILI
IN STATO DI ABBANDONO NEI
CENTRI STORICI**

Approvato con deliberazione di C.C. n. 33 del 09.02.2021

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Premessa

1. Il Comune di Casali del Manco intende fronteggiare il fenomeno degli immobili abbandonati nei centri storici, mettendo in atto iniziative tendenti a prevenire e ad impedire lo spopolamento e l'abbandono degli stessi.
2. Gli immobili inutilizzati di proprietà pubblica, privata o di altra natura che si trovano in uno stato di abbandono e degrado possono determinare danni per l'ambiente, pericoli per la pubblica incolumità e anche possibile occasione per attività e comportamenti illeciti.
3. Quando gli immobili, anche di proprietà privata, siano abbandonati e quindi non più rispondenti alla funzione anche di tipo sociale per cui il diritto di proprietà è riconosciuto e garantito dalla legge, il Comune nell'esercizio delle proprie funzioni, ha facoltà di intervenire affinché sia ripristinata la funzione sociale della proprietà, se necessario anche attraverso l'esercizio di poteri autoritativi volti alla attribuzione di destinazione d'uso pubblico dell'immobile abbandonato nonché alla conseguente acquisizione dell'immobile stesso al patrimonio dell'Ente, come *bene comune* al fine di destinarlo, secondo modalità partecipate, ad un uso conforme alle necessità sociali.
4. 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.
5. Nell'elaborazione ed attuazione di un programma di riqualificazione dei centri storici, 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 e sullo sviluppo delle attività sociali che può scaturire da centri abitati vitali.
6. Per il raggiungimento di tale obiettivo, costituisce precipua finalità dell'Amministrazione Comunale favorire il recupero ed il restauro di tali unità immobiliari, al fine di poterle utilizzare:
 - a. a scopi turistici, per la promozione e valorizzazione di un modello di ospitalità diffusa;
 - b. per assegnazione temporanea ad associazioni per finalità sociali o culturali;
 - c. per cessione a terzi privati;
 - d. per usi istituzionali propri del Comune;
 - e. per finalità di realizzazione di *housing* sociale.
7. Si potrà procedere, altresì, e compatibilmente con le previsioni contenute nel vigente Strumento Urbanistico, 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).
8. Per centro storico si intende quello delimitato dal vigente Strumento Urbanistico.

Art. 2 Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento concerne 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.
2. Ai fini dell'accertamento dello stato di abbandono è fatta salva l'applicazione degli artt. 528 e

586 c.c. in relazione alla giacenza e vacanza dell'eredità nonché dell'art. 827 c.c. in relazione alla devoluzione allo Stato dei beni immobili vacanti.

CAPO II MODALITA' DI ACQUISIZIONE

Art. 3 Modalità

1. Il Comune di Casali del Manco, previa pubblicazione di un apposito avviso, manifesta la disponibilità ad acquisire gli immobili, invitando i privati proprietari a inoltrare proposta, esprimendo in proposito volontà irrevocabile.
2. La volontà del privato di dismettere gli immobili è sottoposta a valutazione del Responsabile del Settore Comunale preposto per l'accettazione secondo le vigenti disposizioni normative in materia.
3. La cessione degli immobili è, di norma, a titolo gratuito.
4. Il Comune di Casali del Manco, nel caso di acquisizione degli immobili, per gli scopi di cui alle lettere a), b), d) ed e) dell'art. 1, comma 4, del presente Regolamento, si assume tutte le spese di trasferimento.
5. Nel caso di acquisizione degli immobili, previsto dalla lettera c) dell'art. 1, comma 4, del presente Regolamento, il Comune inserisce in apposito registro i dati dell'immobile sino all'espletamento di tutte procedure per la cessione a terzi.
6. Le proposte di cessione gratuita devono essere inoltrate a mezzo PEC o a mezzo raccomandata postale con avviso di ricevimento o consegnate a mano all'Ufficio Protocollo dell'Ente 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 vigenti disposizioni normative in materia.
7. L'accettabilità delle proposte, previamente istruite dall'Ufficio Comunale competente, sarà valutata da parte del Consiglio Comunale che delibererà sull'acquisizione al Patrimonio disponibile del Comune o sull'immissione degli immobili nell'apposito registro delle cessioni a terzi.
8. L'atto di trasferimento sarà rogato dal Segretario Comunale o da un Notaio 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 coatta

1. In seguito alla individuazione e accertamento dello stato effettivo degli immobili abbandonati ricadenti nei centri storici del Comune di Casali del Manco che non siano stati oggetto di cessione gratuita, ai sensi dell'art. 3 del presente Regolamento, nel caso in cui lo stato di abbandono sia tale da arrecare pregiudizio alla pubblica incolumità e/o alla sanità e igiene pubblica, attraverso un pubblico avviso o ricorrendo all'istituto dell'ordinanza sindacale notificata ai sensi delle vigenti disposizioni normative anche in materia di irreperibili, l'Ente invita i privati proprietari o gli aventi diritto sugli immobili, ad adottare tutti i provvedimenti necessari ad eliminare eventuali condizioni di pericolo 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 nei centri storici, nel termine perentorio di 60 (sessanta) giorni dalla notifica dell'atto.
2. Al fine di assicurare la massima diffusione e comunque, in ogni caso in cui non sia identificabile alcun proprietario o avente diritto sull'immobile, si procederà anche attraverso la pubblicazione mediante i seguenti strumenti:
 - affissione sui muri dell'immobile oggetto del provvedimento;

- sulle bacheche comunali;
 - sul sito istituzionale dell'Ente;
 - affissione sull'albo pretorio.
3. Entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla notifica dell'atto, i proprietari o aventi diritto hanno facoltà di presentare le proprie deduzioni.
 4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, senza che sia stato adempiuto a quanto intimato dall'Amministrazione, 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 III 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 dal pericolo, attraverso l'Ufficio Comunale competente, 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. riqualificazione, risanamento e/o restauro degli immobili acquisiti, destinandoli agli scopi di cui all'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.
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 al momento della realizzazione dell'iniziativa.
4. Infine, 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 per 30 (trenta) giorni e attraverso l'affissione di manifesti nel territorio comunale.

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 di seguito indicato:

a	mancato possesso di altri immobili nel territorio comunale	p.ti 5
b	giovane coppia (età massima di uno dei due superiore a 35 anni), con o senza figli	p.ti 10
c	accorpamento (proprietario di u.i.u. confinante)	p.ti 30
d	accorpamento pertinenziale (garage nel raggio di mt.100)	p.ti 5
e	impegno alla residenza per almeno 10 anni	p.ti 20
f	apertura di un esercizio artigianale o professionale o commerciale	p.ti 20
g	mantenimento del volume esistente (trascrizione ai RR. II.)	p.ti 10
h	integrale mantenimento della tipologia costruttiva (trascrizione ai RR.II.)	p.ti 30

2. Una apposita commissione composta dal Responsabile del Settore Comunale competente, da uno/più tecnici qualificati 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.
3. Gli assegnatari, successivamente all'ufficializzazione della graduatoria e alla notifica della stessa da parte del Comune, acquisiscono il diritto ad effettuare l'intervento di riqualificazione e/o risanamento e/o restauro dell'immobile nel rispetto del presente Regolamento, e acquisiranno il diritto al subentro nella relativa proprietà solo al termine dei lavori.
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 minimi relativamente ai requisiti di priorità di cui alle lettere e), g) ed 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 (trentasei) dalla data di validità del provvedimento abilitativo.
2. Il mancato rispetto del termine di cui alla precedente lett. e, costituisce causa risolutiva del contratto di compravendita con conseguente retrocessione al Comune dell'immobile stesso.
3. 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 IV

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 Strumento Urbanistico.
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 pietra/granito, porte ed infissi in legno pregiato e/o qualsiasi altro elemento indicato dal Responsabile del Settore Comunale competente.

Art. 10

Revoca

1. 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, fatta salva la rivalsa di eventuali maggiori danni.

Art. 11

Trasferimento della proprietà

1. All'inizio dei lavori di riqualificazione e/o risanamento e/o 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 o da un Notaio.
2. All'ultimazione dei lavori di riqualificazione e/o risanamento e/o restauro, anche in tempi inferiori a quelli stabiliti, previo collaudo di conformità effettuato dal Responsabile del Settore Comunale competente, l'Ente 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), g), ed h) del precedente art. 7, comma 1.
3. L'atto sarà rogato dal Segretario Comunale o da un Notaio, 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 (dieci) anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità.

Art. 12

Ricomposizione unitarie delle proprietà - Scambi di unità immobiliari

1. Un limite al riuso degli immobili dei centri storici 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 nei centri storici con beni o unità immobiliari 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 situati nei centri storici, 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 V

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 disposizioni regolamentari comunali vigenti, eventualmente in contrasto con quanto disposto dal presente Regolamento.
2. Le procedure e le norme riportate nel presente Regolamento trovano applicazione immediata a decorrere dalla data di approvazione del presente atto da parte dell'organo consiliare.

