



COMUNE DI SAN RUFO

PROVINCIA DI SALERNO

Via Roma,19

☎ 0975/395013 - Fax 0975/395243

e-mail = prot.sanrufo@asmepec.it

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.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Franco Tierno

IL SINDACO

sig. Marmo Michele

Approvato con delibera consiliare n. 6 del 24 maggio 2015

Publicato all'albo pretorio dal ___ al _____

Entrato in vigore il

San Rufo, li

Il Segretario Comunale

Capo I

Disposizioni generali

- Art. 1 - Premessa
- Art. 2 - Ambito di applicazione
- Art. 3 - Modalità
- Art. 4 - Acquisizione coatta
- Art. 5 - Utilizzazione diretta del Comune

Capo II

Procedure e criteri di assegnazione

- Art. 6 - Cessione a terzi
- Art. 7 - Modalità di assegnazione degli immobili
- Art. 8 - Assegnazione provvisoria

Capo III

Procedure di restauro e di 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

1. Il Comune di San Rufo intende fronteggiare il preoccupante fenomeno, accentuatosi dopo il terremoto del novembre 1980, 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. Il Comune di San Rufo, con la riqualificazione del centro storico, intende favorire il ripopolamento con l'obiettivo di rimettere in moto quelle dinamiche socioeconomiche fondate sul recupero dell'artigianato e sull'attrazione turistica che può scaturire da un vecchio centro abitato.
4. Per il raggiungimento di tale obiettivo, bisogna 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 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)
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 nella premessa 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. Attraverso un pubblico avviso il Comune manifesta 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 a titolo gratuito.**
3. 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.
4. 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.
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, istruite dall'Ufficio Tecnico Comunale, saranno valutate dalla Giunta Comunale ai fini dell'accettabilità delle stesse, deliberando l'acquisizione al Patrimonio disponibile del Comune o l'immissione nell'apposito registro delle cessione a terzi gli immobili.
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 coatta

1. 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 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 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.

Art. 5

Utilizzazione diretta del Comune

1. Il Comune esperite le procedure di acquisizione provvede agli interventi di messa in sicurezza dal pericolo, attraverso l'Area Tecnica, istituendo a tal fine apposita voce in Bilancio.
2. Le attività da eseguire saranno:
 - a) il restauro degli immobili acquisiti destinandole agli scopi di cui al punti 1, 2 e 3 dell'art. 1 del presente Regolamento;
 - b) alla demolizioni 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 di recupero e di qualificazione urbana sulla base della vigente legislazione nazionale e regionale.
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.

Capo II

Procedure e criteri di assegnazione

Art. 6

Cessione a terzi

1. Il Comune, conformemente alle previsioni contenute nel presente regolamento, esperite le procedure di registrazione nell'apposito registro degli immobili da cedere a terzi, ogni anno 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 al RR.II.):	punti 30
2. Una apposita commissione composta dal Sindaco o suo delegato, dal Responsabile dell'Area Tecnica o suo delegato e 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.
3. 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.
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 l'impegno relativamente ai requisiti di priorità di cui ai punti c), e), f), g) e h) del comma 1 del precedente art. 7;
 - c) Presentare domanda di permesso di costruire o D.I.A. entro 90 giorni dalla notifica di cui al penultimo comma dell'art. 7
 - d) Iniziare i lavori entro 30 giorni dalla data di rilascio del Permesso di costruire o dalla data di decorrenza della D.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 del 15% dei lavori presunti

Capo III

Procedure di restauro e di cessione

Art. 9

Metodologia di risanamento e restauro.

1. Poiché tali immobili ricadono nel centro storico 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. 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 dell'Urbanistica dell'Ente.

Art. 10

Revoca

1. Qualora gli impegni e i termini di cui all'art. 8 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

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. Alla ultimazione dei lavori di restauro, anche in tempi inferiori a quelli stabiliti, previo collaudo di conformità effettuato dal Responsabile dell'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 c), e), f), g) e h) del comma 1 dell'art. 7
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 può 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 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 delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 24 giugno 2015

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 del proprietari della volontà di cessione, saranno valutate ai sensi dello stesso.

Art. 14

Entrata in vigore

1. Sono abrogate le norme dei regolamenti comunali vigenti eventualmente in contrasto con quanto disposto dal presente Regolamento che:
 - entra in vigore dopo la pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio dell'Ente
 - 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).