

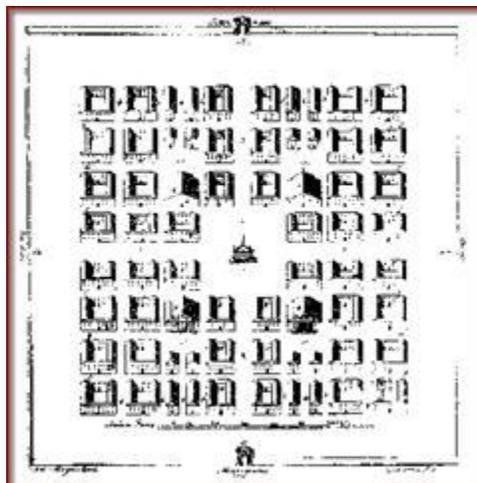


COMUNE DI FILADELFIA

Prov. di Vibo Valentia

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 deliberazione di C. C. n. del

Allegato “A”

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Premessa
- Art. 2 – Ambito di applicazione
- Art. 3 – Modalità
- Art. 4 – Acquisizione coatta

TITOLO 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

TITOLO III – PROCEDURE DI RESTAURO E DI CESSIONE.

- Art. 9 – Metodologia di risanamento e restauro
- Art. 10 – Revoca
- Art. 11 – Trasferimento della proprietà

TITOLO IV – NORME FINALI.

- Art. 12 – Procedure transitorie
- Art. 13 – Entrata in vigore

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Premessa

Il comune di Filadelfia intende favorire il ripopolamento del centro storico e proseguire la riqualificazione dello stesso con l'obiettivo di rimettere in moto quelle dinamiche socio economiche fondante sul recupero dell'artigianato e sull'attrazione turistica che può scaturire dalle risorse architettoniche-artistico-culturali del centro storico.

Con tale iniziativa si prefigge, altresì, di contrastare e limitare il fenomeno indecoroso degli immobili abbandonati e, quindi, fermare lo spopolamento e l'abbandono dello stesso.

Per il raggiungimento di tale obiettivo, si deve favorire e agevolare il recupero e il restauro di tali unità immobiliari, al fine di poterle utilizzare come:

- foresteria turistica (paese – albergo);
- assegnazione temporanea ad associazioni per finalità sociali o culturali;
- cessione a terzi privati.

Si può procedere inoltre alla demolizione per esigenze:

- a. di tipo urbanistico di riqualificazione (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) e di decoro;

Per centro storico si intende quello delimitato dal vigente PRG e dal Piano di Recupero quale Z.T.O. "A".

Art. 2 – Ambito di applicazione

Il presente regolamento si applica per la determinazione delle metodologie da porre in essere per raggiungere gli obiettivi indicati nella premessa e stabilire le procedure che i cittadini, singoli o associati, residenti e non, devono seguire per:

1. manifestare l'eventuale volontà di cedere gli immobili;
2. fruire dell'assegnazione temporanea;
3. fruire della cessione gratuita degli immobili in assegnazione temporanea al Comune, a seguito di manifestata volontà di cessione da parte dei proprietari.

Art. 3 – Modalità

Attraverso un pubblico avviso emanato dal Responsabile dell'Area Tecnica, il Comune manifesta la disponibilità ad acquisire o ad inserire nel registro delle cessioni a terzi gli immobili, invitando i privati proprietari a inoltrare proposta, esprimendo in proposito volontà irrevocabile, da sottoporre alla valutazione dell'organo deliberante per l'accettazione. **La cessione degli immobili è a titolo gratuito.**

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.

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

Le proposte saranno istruite dagli uffici competenti e il Consiglio Comunale valuterà l'accettabilità delle stesse, deliberando l'acquisizione al Patrimonio Disponibile del Comune o l'immissione nell'apposito registro delle cessione a terzi gli immobili.

L'Atto di trasferimento sarà rogato da un notaio e tutti i costi di trascrizione bollo ed 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

Attraverso una diffida da notificare ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ai 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.

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, acquisisce gratuitamente al patrimonio comunale gli immobili interessati previa deliberazione del Consiglio Comunale e sostenendo tutti i costi necessari per il perfezionamento della procedura.

TITOLO II PROCEDURE E CRITERI DI ASSEGNAZIONE

Art. 5 – Utilizzazione diretta del Comune

Il Comune, acquisite le disponibilità dei privati proprietari a seguito di avviso di cui al precedente punto 3, valuta a suo insindacabile giudizio gli immobili da acquisire al patrimonio comunale disponibile da utilizzare per fini istituzionali. A tale fine procederà a porre in essere tutte le attività eventualmente necessarie alla messa in sicurezza dei fabbricati, ove necessario, sulla base della legislazione vigente.

Art. 6 – Cessione a terzi

In caso di immobili non necessari ai fini istituzionali e, quindi, suscettibili di alienazione a terzi, il Comune provvede alla registrazione di essi nell'apposito registro degli immobili da cedere a terzi e per tale immobili ogni anno entro il mese di gennaio si renderà noto, attraverso un avviso pubblico, le modalità di presentazione delle istanze di assegnazione. Tale avviso indicherà le modalità ed i requisiti di partecipazione e sarà divulgato mediante affissione all'Albo Pretorio Online per trenta giorni e attraverso l'affissione di manifesti per le vie cittadine.

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:

- | | |
|---|----------|
| 1. Mancato possesso di altri immobili nel territorio comunale | punti 5 |
| 2. Persona disagiata (vedova/o, ragazza madre) con figli | punti 20 |
| 3. Persona disagiata senza figli | punti 10 |
| 4. Giovane coppia con o senza figli | punti 10 |
| 5. Accorpamento (proprietario di u.i.u. confinante) | punti 30 |

6. Accorpamento pertinenziale (garage nel raggio di m 100)	punti 10
7. Impegno alla residenza per almeno 10 anni (non cumulabile a n. 5)	punti 20
8. Apertura di un esercizio artigianale, o professionale o commerciale	punti 20
9. Mantenimento del volume esistente (trascrizione ai RR.II.)	punti 5
10. Integrale mantenimento della tipologia costruttiva (trascrizione ai RR.II.)	punti 5

Una apposita commissione composta:

- a. dal Responsabile dell'Area Urbanistica/Edilizia Privata/SUAP;
- b. dal Responsabile dell'Area Tecnica Manutentiva;
- c. dal Responsabile dell'Area Finanziaria.

Esaminerà le richieste pervenute e nel rispetto dei criteri e dei punteggi sopra riportati formulerà la graduatoria dei provvisori assegnatari degli immobili.

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.

La cessione avrà luogo nei modi e nei termini descritti nel successivo art. 10 del presente Regolamento.

Art. 8 – Assegnazione provvisoria

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

1. rispettare nella progettazione i criteri di cui al successivo art. 9;
2. sottoscrivere l'impegno relativamente ai requisiti di priorità di cui ai punti 6, 7, 8, 9 e 10 dell'art. 7;
3. presentare domanda di Permesso di costruire e/o SCIA entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica di cui al penultimo comma dell'art. 7;
4. iniziare i lavori entro 30 (trenta) giorni dalla data di rilascio del Permesso di costruire o dalla data di decorrenza della SCIA;
5. Completare i lavori entro il termine di 36 (trentasei) mesi 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 fidejussione in favore del Comune, rilasciata da istituto bancario per un importo del 10% dei lavori presunti.

TITOLO III PROCEDURE DI RESTAURO E DI CESSIONE

Art. 9 – Metodologia di risanamento e restauro

Poiché tali immobili ricadono nel centro storico è obbligatorio il rispetto di tutte le norme previste dal vigente Piano Regolatore Generale ed in particolar modo del Piano di Recupero, con particolare riferimento alla L.U.R. n. 19/2002 e s.m.i., della L.R. 11/08/ 2010, n. 21 e s.m.i. (Piano Casa) e quelle relative al rispetto e mantenimento dei caratteri tipologici e della autenticità del contesto urbano tradizionale locale. 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 altro elemento indicato dal Responsabile del Settore Urbanistica dell'Ente.

Art. 10 – Revoca

Qualora gli impegni e i termini di cui all'artt.8 e 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, e salva facendosi la rivalsa di eventuali maggiori danni.

Art. 11 – Trasferimento della proprietà

All'inizio dei lavori di ristrutturazione il Comune procederà all'acquisizione dell'immobile dal proprietario che ha espresso la volontà di cessione al Comune, l'atto sarà stipulato da un notaio, con i costi di trasferimento a totale carico del beneficiario dell'assegnazione provvisoria, e previo pagamento dei costi vivi sostenuti dal Comune.

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 6, 7, 8, 9 e 10 dell'art. 7.

A garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori di ristrutturazione, prima della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, il concessionario dovrà costituire apposita polizza fideiussoria garantendo il 100% dell'importo dei lavori di ristrutturazione risultante dal computo metrico redatto dal direttore dei lavori e sottoposto a verifica da parte dell'Ufficio Urbanistica Comunale.

TITOLO IV NORME FINALI

Art. 12 – 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.

Art. 13 – Entrata in vigore

Sono abrogate le norme dei regolamenti comunali vigenti eventualmente in contrasto con quanto disposto dal presente Regolamento:

- Entra in vigore dopo la pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio online dell'Ente;
- Sarà inserito nella raccolta dei regolamenti, in libera visione.