



COMUNE DI PIETRAPERZIA
PROVINCIA REGIONALE DI ENNA

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 antico.

Approvato con delibera consiliare n. _____ del _____

Pubblicato all'albo pretorio dal _____ al _____

Entrato in vigore il _____

Addì _____

Il Segretario Comunale

Capo I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Premessa

Il Consiglio Comunale intende fronteggiare il preoccupante fenomeno degli immobili abbandonati (che affligge) del centro antico di Pietraperzia, mettendo in atto iniziative tendenti ad arrestare lo spopolamento e l'abbandono dello stesso.

Numerosi sono i casi di immobili in stato di abbandono, spesso in condizioni di stabilità precaria, privi di infissi e pertanto ricettacolo di immondizie e erbe infestanti che favoriscono la diffusione di ratti e parassiti vari.

Il Consiglio Comunale intende, riqualificandolo, ripopolare il Centro antico. Obiettivo di tale azione è quello 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. Per raggiungere tale obiettivo, bisogna favorire il recupero e il restauro di tali unità immobiliari, al fine di utilizzarli come:

- 1.** foresteria turistica (paese-albergo);
- 2.** - assegnazione temporanea ad associazioni per finalità sociali o culturali;
- 3.** - demolizione in caso di grave precarietà strutturale o di particolari esigenze urbanistiche quali l'estensione delle aree di parcheggio, l'incremento del verde pubblico, o il miglioramento dei collegamenti viari;
- 4.** - cessione a terzi privati.

Per centro antico si intende l'agglomerato urbano quale risulta rappresentato nella "planimetria Adamo", risalente al 1890, allegata al presente Regolamento.

Art. 2 Ambito di applicazione.

Il presente regolamento si applica per la determinazione delle metodologie da mettere in essere per valorizzare le zone del centro antico riqualificando gli immobili in stato di abbandono, detta le procedure e le modalità che i cittadini, singoli o associati, residenti e non, devono osservare per:

- 1.** manifestare la volontà di cessione degli 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 Sindaco, 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 dall'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, la G.M. valuterà l'accettabilità delle stesse, deliberando l'acquisizione al Patrimonio Disponibile del Comune o l'immissione nell'apposito registro delle cessione a terzi immobili.

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.

Capo II Procedure e criteri di assegnazione

Art. 4 Utilizzazione diretta del Comune

Il Comune esperite le procedure di acquisizione provvede agli interventi di messa in sicurezza dal pericolo attraverso l'U.T.C., sarà all'uopo istituita apposita voce del Bilancio.

Il Comune quindi procederà:

- 1.** al restauro degli immobili acquisiti destinandole agli scopi di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 1 del presente Regolamento;
- 2.** alla demolizioni di quegli immobili da utilizzare per gli scopi di cui ai punti 3 dell'art. 1 del presente Regolamento;

Il Comune perseguirà altresì l'attuazione di programmi finalizzati di recupero e di qualificazione urbana sulla base della legislazione vigente.

Art. 5 Cessione a terzi

Il Comune, esperite le 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 emanato dal Sindaco, le modalità di presentazione delle istanze di assegnazione, tale avviso sarà divulgato mediante affissione all'Albo Pretorio per trenta giorni e attraverso l'affissione di manifesti per le vie cittadine.

Art. 6 Modalità di assegnazione degli immobili

L'assegnazione provvisoria degli immobili destinati alla cessione avverrà sulla base di graduatoria, stilata sul possesso dei seguenti requisiti:

1. Impossidenza di altri immobili	punti	05
2. Giovane coppia con o senza figli	punti	10
3. Accorpamento (proprietario di u.i.u. confinante)	punti	30
4. Accorpamento pertinenziale (garage nel raggio di mt.100)	punti	05
5. impegno alla residenza (non cumulabile a n.3)	punti	10
6. apertura di un esercizio artigianale, o professionale o commerciale	punti	20
7. mantenimento del volume esistente (trascrizione ai RR.II.)	punti	20
8. integrale mantenimento della tipologia costruttiva (trascrizione ai RR.II.)	punti	20

Una apposita commissione composta:

- I) dal Sindaco o suo delegato
 - II) dal Capo settore UTC o suo delegato
 - III) dal Capo Settore Ufficio Finanziario o suo delegato
- esaminerà le richieste 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, cessione che avrà luogo nei modi e nei termini descritti nel successivo art. 10 del presente Regolamento.

Art.7 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.8 ;
- 2.** Sottoscrivere l'impegno relativamente ai requisiti di priorità di cui ai punti 5. 6. 7 e 8 dell'art.6;
- 3.** Presentare domanda di concessione edilizia entro 90 dalla notifica di cui all'ultimo comma dell'art. 6 ;
- 4.** Iniziare i lavori entro 45 dal rilascio della concessione edilizia;
- 5.** Completare i lavori entro il termine di mesi 36;

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.

Capo III Procedure di restauro e di cessione

Art.8 Metodologia di risanamento e restauro.

Poiché tali immobili ricadono nel centro storico od in aree urbane adiacenti o comunque nel centro antico è obbligatorio:

il rispetto e il mantenimento dei caratteri tipologici e della autenticità del contesto urbano tradizionale locale, e nel caso di edifici in gesso ancora conservati è prescritto di adottare tecniche di restauro idonee;

Si avrà cura di inserire all'interno della costruzione e/o rendere poco visibili tutte le appendici di impianti tecnologici, quali serbatoi dell'acqua potabile, canne fumarie, compressori a zaino dell'aria condizionata, video-citofoni, armadietti e canalizzazioni del gas, dell'acqua, del telefono, della luce, antenne e parabole TV.

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 gli stipiti in pietra da taglio, le volte reali a botte e a crociera, le alcove, i soffitti decorati, pavimenti di terracotta locale, porte e infissi di legni pregiati quali il cipresso e quant'altro prescritto dall'U.T.C. e/o dalla C.I.E.

Art.9 Revoca

Qualora gli impegni e i termini di cui all'art. 7 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. 10 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 stipulato dal Segretario Comunale, con costi di trasferimento a totale carico del beneficiario dell'assegnazione provvisoria, e previo pagamento dei costi vivi sostenuti dal Comune.

Alla ultimazione dei lavori di restauro, anche in tempi inferiori a quelli stabiliti, previo collaudo di conformità effettuato dall'U.T.C., 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 5. 6. 7 e 8 dell'art.6, 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.

L'immobile ceduto dal Comune, edificato o ricostruito, nel termine fissato dalla concessione edilizia, non può essere alienato dall'assegnatario prima di tre anni dal rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità.

Capo IV Norme Finali

Art. 11 Procedure Transitorie

1. Le offerte di cessione presentate a seguito di avvisi emanati prima dell'entrata in vigore del Presente Regolamento, previa riconferma dei proprietari della volontà di cessione, saranno valutate ai sensi del Presente Regolamento.
2. Le nuove acquisizioni già deliberate dalla G.M. in forza di precedenti regolamenti, e non ancora perfezionate con relativo rogito, saranno revocate all'entrata in vigore del Presente Regolamento, e previa riconferma dei proprietari della volontà di cessione, saranno valutate ai sensi del Presente Regolamento.

Art. 12
Entrata in vigore

1. Sono abrogate le norme dei regolamenti comunali in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.
2. Il presente regolamento entra in vigore dopo la pubblicazione per 15 giorni all'albo pretorio del Comune.
3. Sarà inserito nella raccolta dei regolamenti, in libera visione di chiunque ne faccia richiesta, mentre per il rilascio di copia informale dovrà essere corrisposto il costo di riproduzione come previsto dalle vigenti disposizioni.