



**COMUNE**

**di**



**AIETA**



Provincia di Cosenza

Piazza Monsignor Lomonaco, 11 – CAP. 87020 098571016 Fax 098571174

**REGOLAMENTO  
PER L'ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO  
COMUNALE DI IMMOBILI IN STATO DI  
ABBANDONO AL CENTRO STORICO**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 27.4.2019

# CAPO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Art.1

#### Premessa

Il Comune di Aieta intende fronteggiare il fenomeno degli immobili abbandonati nel centro storico, mettendo in atto iniziative tendenti ad arrestare lo spopolamento e l'abbandono dello stesso.

Gli immobili abbandonati, che sono numerosi e spesso in precarie condizioni di stabilità, si presentano privi di infissi e pertanto ricettacolo di immondizie ed erbe infestanti che favoriscono la diffusione di ratti e parassiti vari, proseguendo nella riqualificazione del centro storico già in atto, l'Ente intende favorirne 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 che ritorna a vivere.

Per il raggiungimento di tale obiettivo, bisogna favorire il recupero e il restauro di tali unità immobiliari, al fine di poterle utilizzare:

1. Come foresteria turistica (paese-albergo);
2. Per assegnazione temporanea ad associazioni per finalità sociali o culturali;
3. Per cessione a terzi privati.

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).

Per centro storico si intende quello delimitato dal Piano di Recupero che comprende l'intero centro storico da Via Roma a Via Petroso.

### Art. 2

#### Ambito di applicazione.

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:

1. manifestare l'eventuale volontà di cedere gli immobili;
2. fruire dell'assegnazione temporanea;
3. fruire della cessione degli immobili.

## **Art. 3**

### **Modalità.**

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.

#### **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, che valuteranno l'accettabilità delle stesse, deliberando l'acquisizione al Patrimonio Disponibile del Comune o l'immissione nell'apposito registro delle cessione a terzi degli immobili.

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 o del terzo in caso di cessione a terzi.

## **Art. 4**

### **Acquisizione coatta.**

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 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, in riferimento agli art. 827 e art. 838 Codice civile.

## CAPO II

### PROCEDURE E CRITERI DI ASSEGNAZIONE

#### **Art. 5**

##### Utilizzazione diretta del Comune

Il Comune esperite le procedure di acquisizione provvede agli interventi di messa in sicurezza dal pericolo, attraverso l'Area Tecnico Manutentiva, istituendo a tal fine apposita voce in Bilancio.

Le attività da eseguire saranno:

1. il restauro degli immobili acquisiti destinandole agli scopi di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 1 del presente Regolamento;
2. alla demolizioni di quegli immobili da utilizzare per gli scopi e per i casi previsti dall'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. 6**

##### 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, 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. 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. 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 5
5. Impegno alla residenza per almeno 10 anni (non cumulabile a n.3): punti 20
6. Apertura di un esercizio artigianale, o professionale o commerciale: punti 20

7. Mantenimento del volume esistente (trascrizione ai RR.ll.): punti 10

8. Integrale mantenimento della tipologia costruttiva (trascrizione ai RR.ll.): punti 30

Una apposita commissione composta da un tecnico qualificato dell'Ufficio Tecnico, o suo delegato e dal Responsabile dell'Area 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.

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

## **Art.8**

### **Assegnazione provvisoria**

L'assegnatario, proclamato 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. 7;
3. Presentare domanda di permesso di costruire o D.l.A. entro 90 giorni dalla notifica di cui al penultimo comma dell'art. 7'
4. Iniziare i lavori entro 30 giorni dalla data di rilascio del Permesso di costruire o dalla data di decorrenza della D.l.A.;
5. Completare i lavori entro il termine di mesi 36 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.

**CAPO 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 di recupero del centro storico con particolare riferimento a quelle relative al rispetto e al 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.

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 del settore Urbanistica 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 salva facendosi 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 stipulato dal Segretario Comunale o da un Notaio, 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 dal Responsabile del settore 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 5, 6, 7 e 8 dell'art. 7.

L'atto sarà stipulato 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.

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.

**CAPO IV**  
**NORME FINALI**

**Art. 12**

**Procedure Transitorie**

Eventuali offerte di cessione presentate a qualsiasi titolo prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, previa 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 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).



# COMUNE DI AIETA

(Provincia di Cosenza)



ALLEGATO DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. \_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

OGGETTO: REGOLAMENTO per l'acquisizione al patrimonio comunale, la riqualificazione e il riuso, anche attraverso la cessione a terzi, di immobili in stato di abbandono nel centro storico.

---

---

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

---

PARERE TECNICO: In ordine alla regolarità tecnica si esprime parere favorevole, per i motivi espressi nell'atto.

Aieta, 26-03-2019

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Geom. Bernardo Fasanaro)

---

---

PARERE CONTABILE: In ordine alla regolarità contabile si esprime parere favorevole, per i motivi espressi nell'atto.

Aieta, 26-03-2019

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Carmelina Sarmiento)





# COMUNE DI AIETA

(Provincia di Cosenza)



## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO:** REGOLAMENTO per l'acquisizione al patrimonio comunale, la riqualificazione e il riuso, anche attraverso la cessione a terzi, di immobili in stato di abbandono nel centro storico.

### IL SINDACO

#### TESTO:

Premesso che questo comune, come tutti i piccoli comuni dell'entroterra subisce da numerosi anni lo spopolamento e l'abbandono da parte di cittadini che per molteplici e diversi motivi hanno abbandonato il nostro centro storico;

Osservato che la mancanza negli anni dei cittadini ha comportato e comporta anche, in diversi casi anche se non in tutti i casi, l'abbandono delle civili abitazioni;

Constatato che talvolta le condizioni di abbandono degli immobili possono procurare il progressivo aumento delle condizioni di precarietà degli stessi immobili con, in alcuni casi, conseguenti situazioni di scarsa igienicità e/o di pericolo per la mancata custodia degli stessi;

Osservato che l'Amministrazione Comunale ha il dovere di considerare tali situazioni per evitare l'insorgere e/o l'aumento di condizioni di precarietà degli immobili soprattutto nei casi in cui sussistono situazioni di criticità in relazione a situazioni di pericolo e/o di igiene e sanità;

Considerato che in tali situazioni l'intervento dell'Amministrazione può essere conformato, in assenza di attività da parte dei proprietari degli immobili, all'utilizzo per scopi rispondenti all'interesse pubblico come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il paese albergo, nonché tendendo ad eliminare anche il disagio abitativo;

Visto l'allegato Regolamento per l'acquisizione al patrimonio comunale, la riqualificazione e il riuso, anche attraverso la cessione a terzi, di immobili in stato di abbandono nel centro storico e ritento lo stesso meritevole di approvazione in quanto finalizzato ad attribuire decoro al centro storico con conseguente valorizzazione anche ai fini turistici in ragione della bellezza del nostro borgo;

- il D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

- lo Statuto dell'Ente;

Per i motivi tutti avanti espressi si propone al Consiglio Comunale di

### **DELIBERARE**

- 1) Richiamare la premessa quale parte integrale e sostanziale della presente parte dispositiva;
- 2) Di approvare l'allegato Regolamento per l'acquisizione al patrimonio comunale, la riqualificazione e il riuso, anche attraverso la cessione a terzi, di immobili in stato di abbandono nel centro storico, composto da premessa e n. 14 articoli;
- 3) D'individuare il Settore Tecnico per la competenza ed attività gestionale in relazione all'adottando allegato Regolamento, nonché per i procedimenti dalla stesso derivanti e consequenziali;
- 4) Di dichiarare l'adottanda deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. L/gs. n. 267/2000.

### **5) *Visti art. 827 e art. 838 Codice civile.***

Aieta, 26-03-2019

Il Sindaco F.F. VICE SINDACO  
(Dr. Pasquale De Franco)