



## Comune di Sambuca di Sicilia Borgo dei Borghi 2016

# REGOLAMENTO

### ***PER L'ALIENAZIONE DELLE AREE E DEI FABBRICATI EX ART. 4 E 14, 1° COMMA D.L. 79/68 CONVERTITO IN LEGGE 241/68 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI***

#### Art. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina la gestione straordinaria, con speciale riferimento ai procedimenti di alienazione, delle aree o di fabbricati diruti o danneggiati dal sisma del 1968, pervenuti all'Ente ai sensi degli Art. 4 e 14 D.L. 27.02.1968 n. 79 convertito con modificazione dalla legge 18.03.68 n. 241, così come modificato ed integrato dall'Art. 15 della Legge 07.03.81 n. 64 e dall'Art. 8 della Legge 13.12.91 n. 433;

#### Art. 2 DEFINIZIONE

- 1) La dizione "area di risulta o abbandonata" relativa ai fabbricati diruti e/o danneggiati dal sisma del 1968, va riferita a tutti quegli spazi liberi o da liberare, o che comunque risultino tali, da manufatti edilizi o altro di pertinenza, proprietà o possesso del precedente proprietario;
- 2) L'abbandono o il rilascio dell'area deve essere stato effettuato in conseguenza del trasferimento di unità immobiliari su altra area, con il contributo dello Stato o a seguito di esproprio per pubblica utilità non soggetto a diritto di retrocessione;
- 3) La dizione "immobile di risulta o abbandonato" relativa ai fabbricati diruti e/o danneggiati dal sisma del 1968, va riferita a tutti quei manufatti edilizi e non, che rappresentino resti e vestigia del fabbricato del fabbricato che insisteva sul medesimo suolo antecedentemente alla calamità del gennaio 1968;
- 4) L'abbandono o il rilascio dell'area o del fabbricato deve essere stato effettuato in conseguenza del trasferimento di unità immobiliari su altra area, con il contributo dello Stato o a seguito di esproprio per pubblica utilità non soggetto a diritto di retrocessione;
- 5) Nei casi sopra indicati il trasferimento dell'area e/o immobile di risulta deve essere effettuato secondo i termini e le modalità di cui all'Art. 18 della Legge n. 433/91;

#### ART. 3 PRESUPPOSTI DELL'ALIENAZIONE

- 1) L'alienazione delle aree e dei fabbricati di proprietà del comune di cui all'Art. 2 del presente Regolamento, è consentita nei modi e termini di Legge qualora l'area o il manufatto non risultino utilizzabili ai fini urbanistici per il miglioramento della viabilità pubblica o dell'assetto di comparti o isolati edilizi o per altre finalità pubbliche;
- 2) La sussistenza o meno delle esigenze di natura pubblica che ostacolano l'alienazione del bene è affidata alla valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale che esprimerà le proprie deduzioni per iscritto entro e non oltre giorni 15 dalla richiesta da parte del Sindaco;
- 3) A seguito di detto parere sarà prodotta apposita deliberazione della Giunta Comunale con la quale si provvederà a destinare le aree o i fabbricati di cui all'Art. 1

all'assegnazione e/o alla alienazione secondo i criteri previsti dal presente regolamento, con invio alla Commissione ex Art. 5 L.178/76 delle decisioni comportanti l'assegnazione di aree per i successivi provvedimenti di competenza;

#### ART. 4 ASSEGNAZIONE DELLE AREE E DEI FABBRICATI

- 1) Le aree e/o i fabbricati di proprietà del Comune che abbiano una superficie inferiore a mq 60 possono formare oggetto di assegnazione ai proprietari di fabbricati limitrofi che si trovano nella impossibilità di ricostruire la 1.a unità abitativa conformemente ai parametri previsti dalle Leggi n° 178/76 e 120/87;
- 2) L'assegnazione dell'area o del fabbricato su istanza conforme dell'interessato è disposta con delibera della Commissione ex Art. 5 Legge 178/76;
- 3) L'avvenuta assegnazione dell'area o del fabbricato obbliga l'assegnatario alla ricostruzione o ristrutturazione in sito dell'immobile distrutto dal terremoto nei modi e nei termini prescritti dalla delibera della Commissione ex Art. 5 della Legge 178/76 e dall'atto concessorio del Sindaco;
- 4) L'area o il fabbricato assegnati sostituiscono a tutti gli effetti di legge il lotto di trasferimento a cui il proprietario del fabbricato limitrofo, concessionario dell'area e/o del fabbricato avrebbe avuto diritto secondo le vigenti Leggi;
- 5) Sull'area assegnata ai sensi del 1° comma del presente articolo deve essere costruita la 1.a unità immobiliare. Se le unità immobiliari sono più di una, l'immobile ricostruito sull'area assegnata, quando quest'ultima abbia la superficie inferiore a 60 mq, deve comunque contenere la 1.a unità;
- 6) Le aree o i fabbricati di proprietà del Comune che abbiano una superficie superiore a mq. 60, possono essere assegnati dalla Commissione ex Art. 5 Legge 178/76, per la ricostruzione di unità immobiliari da trasferire ai sensi dell'art. 4 della Legge 241/68 e successive modifiche ed integrazioni, in sostituzione dei lotti di trasferimento a cui le singole Ditte avrebbero avuto diritto secondo le vigenti leggi;
- 7) L'assegnazione di aree e fabbricati di cui al precedente comma avverrà d'ufficio e secondo i normali criteri di attività della Commissione ex Art. 5 Legge 178/76 e nel rispetto dei parametri di edificazione di cui alla Legge 178/76 e 120/87;

#### ART. 5 ALIENAZIONE DELLE AREE E DEI FABBRICATI

- 1) Le rimanenti aree e/o fabbricati potranno formare oggetto di alienazione a terzi, privati o Enti pubblici;
- 2) La proposta di alienazione dell'Ufficio Tecnico deve essere corredata oltre che da tutti i dati utili per individuare l'ubicazione dell'immobile, anche dalla stima del valore dell'immobile da alienare secondo il valore di mercato nonché dalla destinazione urbanistica dell'area secondo gli strumenti vigenti e quelli adottati;

#### ART. 6 PROCEDURA DELL'ALIENAZIONE

- 1) L'elenco delle aree e dei fabbricati da alienare individuati secondo i criteri di cui all'Art. 5 del presente Regolamento pubblicato con bando pubblico che rimane affisso all'Albo Comunale per 30 giorni e pubblicizzato mediante manifesti affissi nel territorio comunale;
- 2) La partecipazione al Bando è libera e avviene mediante deposito entro i termini fissati nel Bando stesso, di richiesta in bollo con firma autentica anche ai sensi della Legge 15/68. Le modalità di presentazione della istanza del deposito cauzionale e del pagamento del prezzo di cessione saranno fissate nel Bando;
- 3) L'aggiudicazione avverrà mediante pubblico incanto al migliore offerente che abbia offerto il maggiore aumento del prezzo a base d'asta così come fissato nell'elenco pubblicato a norma del precedente comma;
- 4) Le offerte in ribasso sono ammissibili solo quando vada deserta la prima asta e nei Limiti fissati nel Bando;
- 5) Il prezzo deve essere pagato in contanti con le modalità prescritte nel bando di gara;
- 6) Il Bando di incanto è sempre revocabile da parte dell'Amministrazione Comunale. I soggetti che eventualmente avranno presentato istanza di partecipazione non avranno diritto in caso di revoca ad alcun risarcimento, indennità o rimborso spese a qualsiasi titolo;
- 7) Si fa assoluto divieto di alienazione delle aree e dei fabbricati ai componenti appartenenti allo stesso nucleo familiare dell'ex proprietario dell'immobile;

8) Alla stessa Ditta è consentita l'acquisizione di un solo fabbricato o area da alienare, tranne il caso in cui l'asta pubblica vada deserta;

#### ART. 7 ALIENAZIONE DELLE AREE O DEI FABBRICATI CONFINANTI

- 1) Le aree e/o fabbricati di proprietà Comunale, che confinino con quelli soggetti privati, possono essere alienati oltre che a pubblico incanto anche mediante trattativa privata, autorizzata nei modi di Legge;
- 2) La trattativa privata potrà svolgersi solo per eliminare le situazioni abitative con gravi carenze igienico-sanitarie, ed in favore di coloro che risultino proprietari di fabbricati confinanti, destinati a civile abitazione, e sulla base del nucleo familiare determinato con le modalità previste dall'Art. 4 della Legge 29.04.1976, n. 178 e successive modifiche ed integrazioni e se sussistono per tali fabbricati, i requisiti fissati dall'Art. 5 della Legge 2.7.1949, n. 408, in merito alla superficie utile degli alloggi che non può essere superiore:
  1. - a mq. 65 per gli alloggi di 2 vani ed accessori;
  2. - a mq. 80 per gli alloggi di 3 vani ed accessori;
  3. - a mq. 95 per gli alloggi di 4 vani ed accessori;
  4. - a mq. 110 per gli alloggi di 5 vani ed accessori;
- 3) L'istanza finalizzata alla trattativa privata deve provenire dall'interessato/i entro i termini di presentazione fissati nel bando di alienazione;
- 4) In caso di presentazione dell'istanza volta ad instaurare un procedimento di trattativa privata, la procedura del pubblico incanto verrà revocata mediante provvedimento del Sindaco da affiggersi nell'Albo Comunale;
- 5) L'istanza in bollo volta alla trattativa privata deve essere corredata dei titoli atti a dimostrare la proprietà dell'immobile confinante a quello posto in vendita, nonché l'indicazione nel prezzo, che non potrà essere inferiore a quello fissato nel Bando del pubblico incanto e sarà corredata dal deposito cauzionale fissato nel bando e dallo Stato di Famiglia. La firma dell'offerente deve essere autenticata;
- 6) In ordine alle modalità di pagamento del prezzo di cessione, dei termini di stipula dell'atto di alienazione e delle altre modalità occorrenti per la vendita si fa riferimento alle norme relative fissate nel Bando d'incanto;
- 7) In caso di più soggetti aventi titolo alla trattativa privata, si darà luogo, previo avviso inviato a mezzo lettera Raccomandata A.R. ad ognuno di essi che abbiano fatto istanza e che abbiano titolo ad un pubblico incanto. La vendita verrà conclusa con chi abbia offerto il maggior prezzo;
- 8) Nel caso in cui un soggetto, che ha presentato istanza volta alla trattativa privata, successivamente decida di ritirarla o comunque di recedere dall'offerta presentata, dovrà corrispondere una penale pari ad un decimo del prezzo a base d'asta relativo all'immobile per il quale era stata presentata l'offerta.
- 9) Si avverte che si farà luogo alla esclusione dalla gara nel caso che manchi o risulti irregolare qualcuno dei documenti richiesti;
- 10) Nel caso di fabbricati di proprietà comunale che facciano parte di un condominio con soggetti privati comproprietari è consentita la permuta solamente per ovviare a gravi carenze urbanistiche;

#### ART. 8 SPESE

Tutte le spese relative a frazionamenti, visure, registrazioni, trascrizioni e quant'altro occorra alla stipula dell'Atto di alienazione sono interamente a carico della Ditta acquirente;

#### ART. 8 BIS DETERMINAZIONE PREZZO, RELATIVA VALUTAZIONE CONDIZIONE DI PARTECIPAZIONE

1. In deroga ai criteri di stima fissati dalla legge 783/1908 e dal R.D. 454/1909 e successive modifiche ed integrazioni, il prezzo per l'alienazione di determinati fabbricati o aree, individuati dal Consiglio Comunale che necessitano di interventi strutturali urgenti ed improrogabili a salvaguardia della Pubblica Incolumità della sicurezza dei fabbricati adiacenti o in condominio e/o decoro urbano e comprese in una apposita sezione del Piano di Alienazione (redatto ai sensi dell'Art. 58 della Legge 133/2008) viene determinato in maniera simbolica/convenzionale in ragione di Euro 1,00 (Uno/00);
2. In sede gestionale, prima di formalizzare la "determinazione a contrattare", dovrà essere valutata la congruità e la convenienza della alienazione dell'immobile al prezzo simbolico di Euro 1,00 (Uno/00) alla luce di quanto stabilito dal Consiglio Comunale;

3. La valutazione di congruità dovrà essere riportata anche per “relationem” nel provvedimento gestionale di alienazione dell’immobile;

4. Per partecipare al Bando, il concorrente dovrà prestare una cauzione di Euro 5.000,00 (cinquemila/00) con assegno circolare intestato al Comune di Sambuca di Sicilia, che verrà svincolata ad ultimazione dei lavori che comunque dovranno essere definiti entro 36 (trentasei) mesi dal Permesso di Costruire e/o Comunicazione relative, che dovrà essere richiesto entro tre mesi dal rogito;

Il mancato inizio o completamento dei lavori nei tempi previsti comporta la revoca degli atti amministrativi nonché la perdita della cauzione.

5. Prima della stipula del rogito l’acquirente dovrà presentare all’Ufficio Tecnico il progetto di intervento edilizio;

#### ART. 9 RINVIO

1. Le norme del presente regolamento non si applicano nei casi di alienazioni in blocco delle aree e dei fabbricati deliberate da Consiglio Comunale;

2. Per quanto non previsto nel presente Regolamento varranno le norme di legge vigenti in tema di pubblici contratti e di alienazione del patrimonio disponibile e del Codice Civile.

*Il Vicesindaco*  
*Arch. Giuseppe Cacioppo*