



44

COMUNE DI GAIRO

Provincia dell'Ogliastra

“REGOLAMENTO PER L' ALIENAZIONE E GESTIONE DEI RELIQUATI”

Approvato con Deliberazione del C.C. n. 20 del 4.06.2013

Modificato (parziale rettifica) del. C.C. n. 29 del 5/06/2014

Modificato con deliberazione del C.C. n. 38 del 31.07.2014

Sommario

ART. 1 - <u>Definizioni</u>	3
ART. 2 - <u>Classificazione dei Reliquati</u>	3
ART. 3 - <u>Cessione Reliquati</u>	4
ART. 4 - <u>Prezzo di cessione</u>	6
ART. 5 - <u>Competenze e procedura di attuazione</u>	7
ART. 6 - <u>Interventi ammissibili</u>	7
ART. 7 - <u>Assegnazione preordinata alla vendita</u>	8
ART. 8 - <u>Prescrizioni generali</u>	9

ART. 1 **Definizioni**

Sono definiti "Reliquati" quelle aree o spazi pubblici, appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Gairo, ricadenti principalmente agli estremi delle vie pubbliche, originati dall'intersezione della viabilità urbana o dal frazionamento delle aree di 100 mq del Piano Regolatore, che per la loro conformazione presentano una o più delle seguenti caratteristiche:

1. Che abbiano perso la funzione originaria che ne aveva determinato la formazione;
2. Che per dimensione, collocazione, e morfologia non risultino di alcuna pubblica utilità;
3. Che risultino abbandonati e non mantenuti;

ART. 2 **Classificazione dei Reliquati**

I Reliquati presenti negli abitati di Gairo S. Elena e Gairo Taquisara possono essere classificati in diverse tipologie:

1. Reliquati irreversibilmente compromessi:

Reliquati edificati da privati cittadini, con nuove costruzioni o in ampliamento ai fabbricati confinanti, che impediscono di fatto il ripristino della situazione originaria del fondo.

2. Reliquati non compromessi ma occupati da privati cittadini:

Reliquati ineditati, delimitati da recinzioni in muratura o rete metallica, utilizzati prevalentemente come cortili di pertinenza di edifici privati.

Nel caso in esame non sono presenti strutture che pregiudichino le aree in modo irreversibile rispetto al contesto originario.

3. Reliquati non irreversibilmente compromessi e non occupati.

Reliquati ineditati, abbandonati ed in genere non mantenuti.

4. Reliquati a servizio delle attività commerciali/artigianali esistenti.

Reliquati adiacenti o prospicienti alle attività artigianali o commerciali esistenti. Tali aree verranno utilizzate esclusivamente per sopperire alle carenze di spazio all'interno dei locali delle attività esistenti o per la realizzazione di parcheggi a servizio delle attività produttive.

ART. 3

Cessione Reliquati:

I Reliquati potranno essere ceduti dal Comune, mediante compravendita, con le procedure di gara previste all'Art. 7 del Regolamento per l'Alienazione di Beni Immobili e Mobili di Proprietà Comunale, approvato con Deliberazione del CC n. 42 del 17/07/2012.

- a. Bando annuale: La vendita dei Reliquati avverrà mediante apposito Bando a cadenza annuale. La richiesta deve essere presentata al Comune nei tempi e nei modi indicati nel Bando, allegando alla stessa idonea documentazione per l'individuazione dell'area che si intende acquistare. L'istruttoria e la definizione della pratica è di competenza del settore Edilizia Privata e Ricostruzione.
- b. Alienazione diretta: I Reliquati di cui ai punti 1, 2 e 4 del precedente Art. 2, *Reliquati irreversibilmente compromessi, Reliquati non compromessi ma occupati da privati cittadini e Reliquati a servizio delle attività commerciali/artigianali esistenti* potranno essere ceduti dal Comune, mediante alienazione diretta, ai sensi dell'art. 7 lettera "d" del Regolamento per l' Alienazione di Beni Immobili e Mobili di Proprietà Comunale approvato con Deliberazione del CC n. 42 del 17/07/2012, il quale recita:

"alienazione diretta, consentita esclusivamente nei seguenti casi:

- *qualora, trattasi di fondi "Reliquati", di cui al "Piano di recupero spazi pubblici abitato di Gairo S. Elena" definitivamente adottato con Deliberazione del C.C. Numero 56 del 25-10-11, ricadenti principalmente agli estremi delle vie pubbliche, originati dall'intersezione della viabilità urbana o dal frazionamento delle aree di 100mq del Piano Regolatore, nei quali sono state edificate, ad opera di privati cittadini, nuove costruzioni, a servizio e/o in ampliamento dei fabbricati adiacenti, che impediscono di fatto il ripristino della situazione originaria del fondo.*
- *qualora, trattasi di fondi "Reliquati", di cui al "Piano di recupero spazi pubblici abitato di Gairo S. Elena" definitivamente adottato con Deliberazione del C.C. Numero 56 del 25-10-11, come descritti al punto precedente, adiacenti o*

prospicienti ad attività produttive esistenti, per soddisfare particolari necessità di tipo lavorativo onde salvaguardare prioritarie necessità occupazionali.”

L' alienazione diretta è inoltre consentita per quei reliquati che nonostante non siano materialmente occupati e non facenti parte della categoria “Reliquati non compromessi ma occupati da privati cittadini” per la loro ubicazione e caratteristiche intrinseche sono da considerarsi strettamente connessi ad una abitazione/alloggio.

Gli stessi principi dettati dal suddetto Art. 7 lettera “d” del Regolamento per l'Alienazione di Beni Immobili e Mobili di Proprietà Comunale, si applicano per la cessione di reliquati non ancora classificati nel Piano di Recupero Spazi Pubblici, ma individuati successivamente alla sua approvazione, conseguentemente ai nuovi frazionamenti dovuti all'acquisizione di ulteriori lotti di terreno da parte del Comune di Gairo e/o in seguito a nuove rilevazioni effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale, ma comunque rientranti nella definizione di Reliquato di cui all'Art. 1 del presente regolamento.

c. Altre forme di alienazione: Nel caso di cui al punto 3 del precedente Art. 2, ossia Reliquati non Irreversibilmente Compromessi e non Occupati, si procederà ai sensi dell' Art. 7 lettere “a”- “b” - “c” del citato Regolamento per l'Alienazione di Beni Immobili e Mobili di Proprietà Comunale:

a) asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;

b) licitazione privata, con il medesimo sistema di cui sopra;

c) trattativa privata, per i seguenti casi:

- asta o licitazione deserte, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;*

- qualora, trattandosi di fondi interclusi o, comunque, immobili per i quali è concretamente dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo sia non inferiore a quello estimativo. “*

d. Diritto di prelazione: Per i Reliquati di cui al punto 3 del precedente Art. 2 - *Reliquati non irreversibilmente compromessi e non occupati* verrà concesso il **diritto di prelazione**, ai proprietari delle aree o immobili **confinanti** con il Reliquato richiesto.

Per i Reliquati di cui al punto 4 del precedente Art. 2 - *Reliquati a servizio delle attività commerciali/artigianali esistenti* verrà concesso il **diritto di prelazione**, ai proprietari o titolari di attività commerciali/artigianali **adiacenti o prospicienti** il Reliquato richiesto.

- e. **Richieste congiunte**: E' fatta salva la possibilità di inoltrare richiesta congiunta finalizzata all'acquisto di uno stesso reliquato da parte di più proprietari confinanti.
- f. **Richieste per uno stesso reliquato**: Nel caso vi siano più richieste per lo stesso reliquato, esso verrà attribuito a chi abbia presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, il cui prezzo risulterà maggiore rispetto a quello fissato dall'Amministrazione a base di vendita. A parità di offerta il reliquato verrà assegnato tramite sorteggio.

ART. 4

Prezzo di cessione:

Il prezzo di cessione del Reliquato oggetto d'alienazione viene determinato dall'Ufficio Tecnico, mediante perizia di stima. Il valore di mercato così determinato dovrà essere maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa ed eventualmente alle spese per adempimenti catastali, ai sensi dell'Art. 4 del Regolamento per l'Alienazione di Beni Immobili e Mobili di Proprietà Comunale, approvato con Deliberazione del CC n. 42 del 17/07/2012.

Per i Reliquati di cui al punto 1 dell' Art. 2 del presente Regolamento – Reliquati irreversibilmente compromessi, Reliquati non compromessi ma occupati da privati cittadini, il prezzo di cessione sarà pari al valore di mercato determinato con le modalità del punto precedente, con una percentuale in aumento pari al 35%.

Qualora l'edificazione del reliquato sia avvenuta previa autorizzazione comunale documentata, il valore di compravendita sarà pari al valore di mercato come precedentemente determinato.

Verranno posti a carico dei richiedenti tutti gli oneri per il frazionamento del Reliquato e quelli per la redazione della perizia di stima. Sono inoltre a carico dell'acquirente gli oneri derivanti dalla stipula dell'Atto (diritti di rogito, registrazione, trascrizione e voltura).

ART. 5

Competenze e procedura di attuazione:

L'istruttoria della pratica di vendita di reliquati come definito dall'Art. 3 è di competenza del settore Edilizia Privata e Ricostruzione.

La procedura di attuazione consisterà:

- Nella classificazione analitica complessiva di tutti i Reliquati presenti negli abitati di Gairo S. Elena e Gairo Taquisara;
- Nella verifica della mancanza di interesse pubblico.
- Nell'acquisizione, o predisposizione, di apposita stima del valore del Reliquato redatta dall'Ufficio Tecnico, che terrà conto della capacità edificatoria e della reale possibilità di utilizzo dello stesso Reliquato.

ART. 6

Interventi ammissibili:

1. Sui reliquati inedificati, ad esclusione di quelli di cui al punto 4 dell' Art. 2 del presente Regolamento, non sarà consentito alcun nuovo intervento edilizio urbanisticamente rilevante.
2. Sui *Reliquati a servizio delle attività commerciali/artigianali esistenti*, di cui al punto 4 dell' Art. 2 del presente Regolamento, saranno consentiti interventi edilizi anche urbanisticamente rilevanti nel rispetto dei parametri urbanistici del vigente PUC.
3. L'edificazione sarà comunque subordinata al rispetto delle ulteriori seguenti prescrizioni:

- Non è ammesso, al fine di tutelare il decoro urbano, l'utilizzo delle superfici come deposito e/o stoccaggio di materiali a cielo aperto;
 - Gli interventi si dovranno inserire in maniera idonea con l'ambiente circostante e seguire le disposizioni del Regolamento edilizio e delle Norme di Attuazione del PUC vigente;
 - L'impatto visivo, creato dagli interventi edilizi, dovrà essere mitigato mediante la messa a dimora di essenze arboree;
4. La capacità edificatoria, relativa alla Zona Territoriale Omogenea del PUC vigente, dei Reliquati di cui ai punti 2 e 3 dell' Art. 2 del presente Regolamento potrà essere utilizzata per eventuali ampliamenti (incrementi volumetrici) o adeguamenti del fabbricato realizzato sull'area confinante, senza aumento della **superficie coperta** e fermi restando i parametri urbanistici del PUC.
5. Sarà comunque ammessa, in tutti i reliquati, la realizzazione di recinzioni e di opere urbanisticamente irrilevanti. Per tutto ciò che concerne la tipologia edilizia delle recinzioni, si rimanda al Regolamento Edilizio.

ART. 7

Assegnazione preordinata alla vendita

Qualora i reliquati non possano essere immediatamente alienabili, poiché ancora di proprietà del Demanio dello Stato e/o non frazionati, o vi sia una qualunque causa ostativa all'immediata conclusione del contratto di vendita, si procederà all'assegnazione provvisoria del reliquato preordinata alla vendita, che avverrà mediante la sottoscrizione di un verbale di consegna del reliquato e il versamento del 30% dell'importo di vendita o la stipula di apposita polizza fideiussoria a garanzia del contratto di vendita da parte dell'acquirente.

ART. 8

Prescrizioni generali:

Il presente Regolamento entrerà in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello di pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale.

