



COMUNE DI RACCUJA

CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

REGOLAMENTO PER L'ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE, LA RIQUALIFICAZIONE E IL RIUSO, ANCHE ATTRAVERSO LA CONCESSIONE A TERZI, DI BENI IN STATO DI ABBANDONO NEL TERRITORIO COMUNALE

APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 17 DEL 27-03-2021

Sommario

- Art. 1 – Premessa
- Art. 2 – Oggetto
- Art. 3 – Finalità
- Art. 4 – Precisazioni
- Art. 5 – Attività del Comune di Raccuja
- Art. 6 – Individuazione dei beni
- Art. 7 – Acquisizione coattiva
- Art. 8 – Utilizzazione diretta da parte del Comune
- Art. 9 – Concessioni a terzi
- Art. 10 – Modalità di assegnazione degli immobili
- Art. 11 – Obblighi del concessionario (c/o del locatario)
- Art. 12 – Metodologia di risanamento e restauro
- Art. 13 – Revoca
- Art. 14 – Pubblicità
- Art. 15 – Vigilanza
- Art. 16 – Procedure transitorie
- Art. 17 – Entrata in vigore

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Premessa

Il Comune di Raccuja intende fronteggiare il preoccupante fenomeno degli immobili abbandonati nel territorio, attuando iniziative per arrestare lo spopolamento e l'abbandono dello stesso. Sono considerati abbandonati i beni:

- inutilizzati e/o derelitti di proprietà pubblica, ecclesiastica, privata o di altra natura che si trovino in uno stato di abbandono e/o di degrado;
- che possano determinare danni per l'ambiente, pericoli per la pubblica o privata incolumità, preoccupazioni per le testimonianze culturali e storiche;
- che possano essere possibile occasione per attività e comportamenti illeciti;
- in qualunque modo abbandonati e/o inutilizzati e quindi non più rispondenti ad alcuna funzione sociale e/o che possano ledere l'interesse generale così, come disciplinato dalla nostra Costituzione repubblicana, nonché dall'art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea.

Il Comune, nell'esercizio delle proprie funzioni, ha facoltà di intervenire affinché sia ripristinata la funzione sociale e/o salvaguardata la tutela dell'interesse generale della proprietà, se necessario anche attraverso l'esercizio di poteri autoritativi volti all'attribuzione di destinazione d'uso pubblico dei beni abbandonati e/o inutilizzati, nonché alla conseguente acquisizione del bene stesso al patrimonio del Comune, come "bene comune" al fine di destinarlo, secondo modalità partecipate, ad un uso conforme alle necessità sociali e/o all'interesse generale.

Le finalità sono il recupero ed il riutilizzo dei beni in questione che rappresentano un'occasione di riqualificazione sociale e funzionale degli spazi urbani degradati restituendo ad essi decoro e identità, favorendo il ripopolamento, creando opportunità di occupazione e impresa, ma anche di attività sociali, turistiche, culturali, ambientali e sportive attraverso il coinvolgimento e la partecipazione dei cittadini, come singoli o organizzati in associazioni, comitati o altre forme di aggregazione.

Articolo 2 - Oggetto

Con l'espressione "beni comuni" si intendono quei beni che esprimono utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali e al libero sviluppo della persona considerata sia come singolo che come membro della comunità.

Sono "beni comuni" anche quelli sottratti al soddisfacimento dei bisogni della collettività e che devono essere ricondotti, dall'ordinamento nella proprietà collettiva, distinguendo tra beni in commercio e beni fuori commercio, cioè beni inalienabili, inusucapibili ed inespropriabili.

In origine tutti i beni erano in proprietà collettiva e, pertanto, secondo la vigente Costituzione repubblicana e democratica i beni che hanno perso la loro funzione sociale da definire beni abbandonati rientrano ope constitutionis nella proprietà collettiva del popolo e devono essere destinati a soddisfare l'interesse generale.

Le norme del codice civile sulla proprietà sono subordinate alle norme di ordine pubblico economico, immediatamente precettive degli artt. 41, 42 e 43 Cost. che sanciscono la prevalenza dell'utilità sociale e

della "funzione sociale della proprietà" sull'interesse privato, nonché della tutela dell'interesse generale, così come disciplinato dall'art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea.

Le azioni intraprese con il presente regolamento esprimono la volontà da parte del Comune di Raccuja di gestire i beni comuni:

- in quanto utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali, nonché al libero sviluppo alla promozione, alla realizzazione della persona umana;
- in quanto beni di appartenenza collettiva e sociale secondo la distinzione pubblico o privato;
- per l'utilizzo ed un'accessibilità equa e solidale;
- in quanto rappresentanti un valore artistico e culturale che va preservato per tutelare i diritti delle generazioni future.

Articolo 3 - Finalità

Nell'attuazione di un programma di riqualificazione del territorio comunale, l'Ente intende favorire il ripopolamento con l'obiettivo di rimettere in moto quelle dinamiche socio economiche fondate sul recupero dell'artigianato e sull'attrazione turistica e sullo sviluppo delle attività sociali, nonché la protezione dell'ambiente e la tutela dell'interesse generale.

Per il raggiungimento di tali obiettivi, costituisce precipuo obiettivo dell'Amministrazione Comunale favorire il recupero e il restauro delle unità immobiliari, ovvero dei beni, al fine di poterle utilizzare:

- a) per scopi turistici, di tutela e valorizzazione artistico-culturale mantenendo la proprietà pubblica;
- b) per assegnazione temporanea ad associazioni per finalità sociali o culturali;
- c) per concessione a terzi privati;
- d) per usi propri del Comune;
- e) per finalità di realizzazione di Housing Sociale.

Relativamente agli immobili abbandonati e/o inutilizzati situati nel territorio di Raccuja, si potrà procedere altresì e compatibilmente con le previsioni contenute in appositi Piani di Recupero, alla loro demolizione al fine di soddisfare le seguenti esigenze:

- a) di tipo urbanistico (i.e. incremento del verde pubblico e/o miglioramento dei collegamenti viari);
- b) demolizione in stato di pericolo (i.e. in caso di grave precarietà strutturale)

Articolo 4 – Precisazioni

Si definiscono beni abbandonati e/o inutilizzati quei beni che rientrino in almeno una delle seguenti fattispecie:

- a) i beni che si trovino in grave stato di degrado urbano, di incuria volta a determinare pericolo per la sicurezza, la salubrità e l'incolumità pubblica, e che non siano mantenuti ed utilizzati e su cui i proprietari e/o aventi diritto non esercitino più la funzione sociale ex art. 42 Cost.;

b) i beni dei quali i proprietari nominali, possessori o detentori e/o aventi diritto sugli stessi si disfino e/o abbandonino.

Articolo 5 - Attività del Comune di Raccuja

Le attività da porre in atto ai sensi del presente Regolamento sono:

- L'individuazione e predisposizione da parte degli uffici comunali di un elenco di beni aventi le caratteristiche di cui al precedente art. 4 del presente regolamento e che possano essere classificati come "beni comuni";
- La realizzazione sul sito web istituzionale di una sezione con la mappatura dei beni comuni ai fini delle attività di pubblicità di cui all'art. 14;
- L'acquisizione degli immobili a seguito di cessione volontaria ai sensi dell'art 16 del presente regolamento;
- L'acquisizione coattiva ai sensi del successivo art. 7;
- L'utilizzazione diretta da parte del Comune di Raccuja;
- La concessione o la locazione agevolate a terzi;
- La predisposizione di un protocollo di responsabilità che disciplini l'utilizzo dei singoli beni individuati, da sottoscrivere per lo svolgimento delle attività previste;
- La vigilanza del Comune sul rispetto delle norme previste dalla convenzione.

Articolo 6 - Individuazione dei beni

L'individuazione dei beni immobili, terreni o aree di proprietà pubblica, ecclesiastica, privata o di altra natura che si trovino nello stato di cui all'art. 4, potrà avvenire sia d'ufficio che su segnalazione della comunità interessata;

I beni individuati secondo le modalità di cui al comma 1 del presente articolo, verranno inseriti in un elenco pubblicato su apposita sezione del sito web istituzionale del Comune di Raccuja.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si rinvia alle norme del codice civile secondo un'interpretazione costituzionalmente orientata.

CAPO II MODALITÀ DI ACQUISIZIONE

Articolo 7 - Acquisizione coattiva

In seguito all'individuazione e mappatura dei beni di cui all'art. 4, il Sindaco di Raccuja provvederà all'adozione di ordinanza ai sensi degli artt. 50 e 54 del D.lgs. 267/2000 notificata con le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge per i casi di rifiuto della notifica e/o irreperibilità, intimando ai relativi proprietari e/o aventi diritto sui beni, di adottare tutti i provvedimenti necessari:

- ad eliminare eventuali condizioni di pericolo e alla messa in sicurezza;
- ad eliminare le condizioni antigieniche;
- al ripristino delle condizioni di decoro di tutti i beni fatiscenti ed in stato di abbandono e/o inutilizzo presenti nel territorio;

- al perseguimento della "funzione sociale"

Tali attività dovranno concludersi nel termine di giorni 90 (novanta) dalla notifica dell'atto. Il termine di 90 (novanta) giorni potrà essere prorogato di ulteriori 45 giorni, su richiesta degli interessati, al fine di poter ripristinare la funzione sociale del bene.

Qualora i beni di cui all'art. 4 siano gravati da diritti reali di garanzia, quali ipoteca volontaria o giudiziale, i provvedimenti di cui al comma 1 del presente articolo saranno notificati anche ai titolari di detti diritti affinché si sostituiscano al proprietario inadempiente nel dovere di assicurare la funzione sociale del bene di cui si tratta.

Al fine di assicurare la massima diffusione, e comunque in ogni caso in cui non sia identificabile alcun proprietario e/o avente diritto sui beni, si procederà anche attraverso la pubblicazione mediante i seguenti strumenti: - giornali, on line e su carta, anche a tiratura nazionale.

Entro giorni 30 (trenta), decorrenti dalla notifica dell'atto, i proprietari e/o aventi diritto hanno facoltà di presentare le proprie deduzioni.

Decorso inutilmente il termine concesso, salvo proroghe, senza che sia stato adempiuto a quanto intimato dall'amministrazione, il Comune avrà la facoltà di acquisire (dichiarare acquisito il bene, *ope constitutionis*) al patrimonio del Comune e iniziare la procedura di cui ai seguenti art. 8 e 9.

La dichiarazione di acquisizione avverrà mediante deliberazione del Consiglio Comunale, successivamente trascritta nei pubblici registri.

CAPO III

PROCEDURE E CRITERI DI GESTIONE E UTILIZZAZIONE

Articolo 8 - Utilizzazione diretta da parte del Comune

Prima di procedere ai sensi dell'art. 7, il Comune procederà attraverso il responsabile del Settore Urbanistica o I.L.PP. alla verifica circa la presenza effettiva di una o più delle seguenti fattispecie:

- a. il bene è inserito in un intervento unitario di ristrutturazione, riqualificazione e/o messa in sicurezza;
- b. l'intervento di messa in sicurezza è oggetto di finanziamento regionale, nazionale e/o comunitario;
- c. l'intervento è inserito in una progettazione unitaria da candidare a finanziamento, laddove tra i requisiti essenziali è richiesta la proprietà dei beni in capo al Comune di Raccuja.

Gli interventi da eseguire saranno i seguenti:

- a. restauro dei beni acquisiti, destinandoli agli scopi di cui alle lettere a, b, c, d ed e dell'art. 3 del presente Regolamento;
- b. alla demolizione di quegli immobili da utilizzare per gli scopi e per i casi previsti dall'art. 3 comma 3;

Il Comune perseguirà, altresì, l'attuazione di programmi finalizzati al recupero ed alla riqualificazione urbana sulla base della legislazione nazionale e regionale in vigore.

Articolo 9 - Concessione a terzi

Il Comune, conformemente alle previsioni contenute nel presente regolamento, renderà noto, attraverso un pubblico avviso, le modalità di presentazione delle istanze di assegnazione, in concessione o in locazione agevolate, degli immobili acquisiti al patrimonio dell'ente come "beni comuni" che non siano oggetto di gestione diretta da parte del Comune.

Tale avviso sarà divulgato mediante pubblicazione all'Albo Pretorio on-line e al sito web istituzionale, nonché agli account istituzionali per 30 (trenta) giorni e attraverso l'affissione di manifesti per le vie cittadine.

La cessione o la locazione a terzi, avverrà attraverso delibera di giunta, che stabilirà le modalità di concessione tra i seguenti criteri, tenendo conto di quanto riportato dall'Art. 10:

- Cessione a modico valore;
- Cessione a valore di mercato;
- Cessione ad asta pubblica;
- Cessione o locazione con bando di gara.

Articolo 10 - Modalità di assegnazione degli immobili

L'assegnazione degli immobili destinati alla concessione ovvero locazione agevolata a terzi, avverrà sulla base di graduatoria stilata in virtù dei criteri individuati nell'avviso pubblico di cui all'art. 9;

Un'apposita commissione composta dal Segretario Comunale, dal Responsabile del Settore Urbanistica e/o LL.PP e da un esperto nominato dal sindaco, esaminerà le richieste e formulerà la graduatoria dei concessionari e/o locatari degli immobili.

Articolo 11 – Obblighi del concessionario (e/o del locatario)

Il concessionario, individuato con gli opportuni atti amministrativi previsti dagli articoli precedenti, dovrà, a pena di decadenza:

- a) rispettare i criteri di cui al successivo art. 12;
- b) sottoscrivere e rispettare gli impegni relativamente ai requisiti individuati nell'avviso di cui all'art.9;
- c) presentare domanda di permesso di costruire o S.C.I.A. presso il Comune di Raccuja;
- d) iniziare i lavori entro 60 (sessanta) giorni dalla data di rilascio del Permesso di costruire o dalla data di decorrenza della S.C.I.A.;
- e) completare i lavori (se presenti) entro il termine di mesi 18 (diciotto) dalla data di validità del provvedimento abilitativo.

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi e degli impegni assunti ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. da a, b, c, d, e, i beneficiari dovranno produrre una garanzia pari al 5 (cinque) % del valore dell'intervento di ristrutturazione/ricostruzione mediante deposito cauzionale ovvero fidejussione assicurativa o bancaria con le modalità previste nell'avviso pubblico.

Le spese notarili e ogni altra spesa necessaria al fine di acquisire l'immobile saranno totalmente a carico del concessionario e/o locatario.

CAPO IV PROCEDURE DI RISANAMENTO E CESSIONE

Articolo 12 - Metodologia di risanamento e restauro

Gli interventi di risanamento e restauro degli immobili oggetto del presente Regolamento dovranno essere eseguiti in conformità alle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento Edilizio.

Articolo 13 – Revoca

Il mancato rispetto degli obblighi di cui all'art. 11, comma 1 e art. 12 comporterà la revoca della concessione e/o locazione agevolata, l'incameramento della garanzia di cui all'art. 11 comma 2, fatta salva la rivalsa da parte del Comune di eventuali maggiori danni

CAPO V NORME FINALI

Articolo 14 – Pubblicità

La divulgazione delle procedure di cui al presente regolamento avverranno nelle modalità previste dalla legge oltre che mediante affissione di manifesti all'ingresso degli immobili e degli accessi principali affinché ne possa avere conoscenza chiunque vanti qualsiasi diritto in particolare nel caso di nominativi e indirizzi incompleti e/o sconosciuti.

Articolo 15 – Vigilanza

Il Comune vigilerà circa il rispetto della regole contenute nel presente Regolamento

Articolo 16 - Procedure transitorie

Costituisce facoltà del Comune, previa pubblicazione di un pubblico avviso, manifestare la disponibilità ad iscrivere al patrimonio comunale i beni abbandonati di cui agli art. 1 e 4 del presente Regolamento, invitando proprietari e/o gli aventi diritto sugli stessi, ad inoltrare proposta di cessione volontaria dei beni. Detta manifestazione di volontà sarà sottoposta alla valutazione dell'Organo preposto dell'Ente per l'accertazione secondo le vigenti disposizioni di legge.

Le proposte di cessione gratuita devono essere inoltrate al Comune debitamente corredate degli estremi di titolarità, di provenienza, di identificazione catastale e di visura ipocatastale, tali proposte debbono essere firmate da tutti i proprietari o aventi titolo.

La cessione volontaria dei beni avviene a titolo gratuito e tutte le spese di trasferimento della proprietà saranno a carico del Comune.

Le proposte saranno istruite dal Responsabile del Settore Urbanistica/LL.PP e indirizzate al Consiglio Comunale che valuterà l'accettabilità delle stesse sulla base della possibilità di inserire gli interventi di recupero in un programma unitario da realizzare nell'ambito della programmazione nazionale/regionale/europea o in presenza di investimenti da parte di privati, deliberando l'acquisizione al Patrimonio del Comune.

Il Comune di Racuja procederà all'acquisizione dei beni di cui all'art. 4 del presente regolamento dai proprietari e/o aventi diritto che abbiano espresso la volontà di cessione volontaria di tali beni al Comune. L'atto sarà stipulato con apposito atto notarile e tutti i costi relativi, di trascrizione, bollo e altro, resteranno a carico dell'Ente in caso di acquisizione al patrimonio del Comune.

Eventuali offerte di cessione volontaria 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, fatte salve le deliberazioni già assunte dal Consiglio Comunale.

Articolo 17 - Entrata in vigore

Sono abrogate le norme comunali vigenti, eventualmente in contrasto con quanto disposto dal presente Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore a decorrere dal giorno di avvenuta esecutività della delibera

consiliare di approvazione e ne sarà data la massima diffusione mediante pubblicazione, oltre che all'Albo Pretorio on-line, anche sul website dell'Ente, nella sezione dedicata ai Regolamenti.