

REGOLAMENTO

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

-approvato con deliberazione di consiglio comunale del
..... .

Premessa

1. Il Comune di Massafra intende fronteggiare il preoccupante fenomeno degli immobili abbandonati nel territorio, mettendo in atto iniziative tendenti ad arrestare lo spopolamento e l'abbandono dello stesso. I beni inutilizzati di proprietà pubblica, ecclesiastica, privata o di altra natura che si trovano in uno stato di abbandono e di degrado determinano danni per l'ambiente, pericoli per la pubblica o privata incolumità, preoccupazioni per le testimonianze culturali e storiche e anche possibile occasione per attività e comportamenti illeciti.

Quando i beni, anche di proprietà privata, siano abbandonati e quindi non più rispondenti alla funzione anche sociale per cui il diritto di proprietà è riconosciuto e garantito dalla legge, il Comune, nell'esercizio delle proprie funzioni, ha facoltà di intervenire affinché sia ripristinata la funzione sociale della proprietà, se necessario anche attraverso l'esercizio di poteri autoritativi volti alla attribuzione di destinazione d'uso pubblico del bene abbandonato 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.

Le norme del codice civile sulla proprietà sono subordinate alle norme di ordine pubblico economico immediatamente precettive degli articoli 41, 42 e 43 della Costituzione che, sanciscono la prevalenza dell'utilità sociale e della "funzione sociale della proprietà" sull'interesse privato.

Con l'espressione "beni comuni" si intendono quei beni a consumo non rivale, ad uso non esclusivo ma esauribile, che esprimono utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali e al libero sviluppo dei cittadini che possono formare oggetto di fruizione collettiva.

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

1. in quanto utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali, nonché al libero sviluppo delle persone;
2. in quanto beni di appartenenza collettiva e sociale oltre la distinzione pubblico/privato;
3. per l'utilizzo ed un'accessibilità equa e solidale;
4. in quanto rappresentano un valore artistico e culturale che va preservato per tutelare i diritti delle generazioni future.

I beni abbandonati, oggetto del regolamento, sono definiti ai sensi del seguente articolo 1.

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, sull'attrazione turistica e sullo sviluppo delle attività sociali. Per il raggiungimento di tale obiettivo, costituisce precipuo scopo dell'Amministrazione Comunale favorire il recupero e il restauro delle unità immobiliari ovvero beni al fine di poterli utilizzare:

- a) a scopi turistici, di tutela e valorizzazione artistico-culturale;
- b) per assegnazione temporanea ad associazioni per finalità sociali o culturali;
- c) per cessione a terzi privati;
- d) per usi istituzionali propri del Comune;
- e) per finalità di realizzazione di Abitazioni Sociali.

2. Relativamente agli immobili situati nel Centro Storico si potrà procedere, **altresì** e compatibilmente con le previsioni contenute in appositi Piani di Secondo livello, alla loro demolizione, al fine di realizzare le seguenti esigenze:

- a) di tipo urbanistico (estensione aree di parcheggio, incremento del verde pubblico o miglioramento dei collegamenti viari);
- b) demolizione stato di pericolo (in caso di grave precarietà strutturale).

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Definizioni

IMMOBILI ABBANDONATI. Si definiscono abbandonati gli immobili che si trovano 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 da più di 10 anni.

BENI COMUNI. Per beni Comuni s'intendono quei beni a consumo non rivale, ad uso non esclusivo, ma esauribile, che esprimono utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali e al libero sviluppo dei cittadini, che possano formare oggetto di fruizione collettiva.

Articolo 2 - Attività del Comune di Massafra

1. Le attività da porre in atto ai sensi del Regolamento possono ricondursi:

- Individuazione e predisposizione da parte degli uffici comunali di un elenco di beni aventi le caratteristiche di cui al precedente articolo 1 del regolamento e che possono essere classificati come "**beni comuni**";
- Realizzazione sul sito web di una sezione con la mappatura dei beni comuni;
- Pubblicazione avviso e valutazione disponibilità alla cessione degli immobili a favore del Comune di Massafra;
- Acquisizione coattiva ai sensi del successivo articolo 7;
- Utilizzazione diretta da parte del Comune di Massafra;
- Cessione a terzi;
- Predisposizione di un protocollo di responsabilità che disciplini l'utilizzo dei singoli beni individuati, da sottoscrivere per lo svolgimento delle attività previste;
- Vigilanza del Comune sul rispetto delle norme previste dalla convenzione.

Articolo 3 - Individuazione dei beni

1. L'individuazione dei beni (i.e. immobili, terreni o aree) di proprietà pubblica, ecclesiastica, privata o di altra

natura che si trovino in stato di effettivo abbandono, suscettibili anche di compromettere il decoro e le condizioni igienico-sanitarie e ambientali del territorio potrà avvenire sia d'ufficio che su segnalazione della comunità interessata.

2. Relativamente alla proprietà privata assumono rilievo:

- Immobili destinati ad attività industriali e/o commerciali non più utilizzabili per congiuntura economica, evoluzione di mercato, inadeguatezza tecnologica o normativa, e immobili aventi valore storico, culturale;
- Edifici e aree (edificabili e non) destinati ad abitazione mai completati, o abbandonati per incuria o costi di manutenzione e ristrutturazione elevati o sproporzionati al valore;
- Terreni incolti o incoltivabili per motivi economici o ambientali.

3. Residuati o modeste testimonianze di edifici strutture urbane un tempo anche di grande valore edilizio o urbanistico e oggi non più esistenti nella loro consistenza originaria.

Articolo 4 - Mappatura e pubblicazione pagina web

1. Il Comune di Massafra provvederà all'individuazione dei beni di cui all'articolo 3 attraverso una attività di mappatura degli immobili ricadenti nella definizione di cui all'articolo 1 soggetta a pubblicizzazione attraverso il sito istituzionale del Comune nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

CAPO II

MODALITÀ DI ACQUISIZIONE

Articolo 5 - Pubblicazione avviso e valutazione disponibilità alla cessione degli immobili.

1. Costituisce facoltà del Comune, previa pubblicazione di un pubblico avviso, manifestare la disponibilità ad acquisire gli immobili, invitando i privati proprietari a inoltrare proposta di cessione esprimendo in proposito volontà irrevocabile, da sottoporre alla valutazione del Consiglio

Comunale per l'accettazione, secondo le vigenti disposizioni di legge.

2. In tal caso, la cessione volontaria degli immobili è a titolo gratuito.

3. Nel caso di acquisizione degli immobili, per gli scopi di cui alla lettera d) dell'articolo 1 del Regolamento, saranno a carico del Comune tutte le spese di trasferimento.

4. Il Comune, nei casi previsti dalle lettere a, b, c) ed e) nella Premessa del Regolamento, inserisce i dati dell'immobile, sino all'espletamento di tutte procedure, su apposita sezione sul sito web dell'Ente.

5. Le proposte di cessione gratuita devono essere inoltrate al Comune debitamente corredate degli estremi di titolarità, di provenienza e di identificazione catastale. Tali proposte devono essere firmate da tutti i proprietari o aventi titolo e le firme dovranno essere autenticate secondo la vigente normativa.

6. Le proposte saranno istruite dalla Ripartizione a cui fa capo l'ufficio demanio, patrimonio, espropri 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.

Articolo 6 - Trasferimento della proprietà.

1. Il comune di Massafra procederà all'acquisizione dell'immobile dal proprietario che ha espresso la volontà di cessione al Comune. L'atto sarà stipulato in forma pubblica e tutti i costi relativi, di trascrizione, bollo e altro, resteranno a carico dell'Ente.

2. Ultimati i lavori, effettuati dal terzo assegnatario dei beni, anche in tempi inferiori a quelli stabiliti, previo

collaudo di conformità effettuato dal Responsabile Area Urbanistica, il Comune procederà alla stipula dell'atto di cessione definitiva dell'immobile a terzi, in cui saranno annotati gli eventuali vincoli derivanti da impegni assunti per le priorità di cui alle lettere **e, f, g** dell'articolo 10, comma 1.

3. L'atto sarà stipulato con le stesse modalità di cui all'articolo 11. I costi di stipula dell'atto e le spese vive sostenute dal Comune saranno rimborsate a favore del comune stesso, dai privati che non svolgono attività sociali e senza fini di lucro.

4. L'immobile ceduto dal Comune, edificato o ricostruito, nel termine fissato dal provvedimento abilitativo, **non potrà essere alienato dall'assegnatario prima di 10 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità.**

Articolo 7 - Acquisizione coattiva.

1. In seguito alla individuazione e mappatura dei beni abbandonati ricadenti nel territorio del Comune di Massafra che non siano stati oggetto di cessione volontaria ai sensi dell'articolo precedente, nel caso in cui lo stato di abbandono degli immobili sia tale da arrecare pregiudizio alla pubblica incolumità e/o alla sanità e igiene pubblica, il Dirigente della Ripartizione a cui fa capo l'ufficio demanio, patrimonio, espropri provvederà all'adozione di ordinanza, notificata ai sensi delle vigenti disposizioni di legge anche in materia di irreperibili, intimando ai relativi proprietari o aventi diritto sull'immobile, di adottare tutti i provvedimenti necessari ad eliminare eventuali condizioni di pericolo e alla messa in sicurezza e/o eliminazione di tutte le condizioni antigieniche e/o a provvedere a ripristinare le condizioni di decoro di tutti i beni fatiscenti ed in stato di abbandono presenti nel territorio e al perseguimento della "funzione sociale" dei beni in questione, nel termine perentorio di **giorni 120 (centoventi)** dalla notifica dell'atto, *prorogabili rispetto allo stato di avanzamento dei lavori.*¹

¹ Integrazione disposta dalla commissione consiliare con verbale 87 dell'8.1.2019.

2. Al fine di assicurare la massima diffusione, e comunque in ogni caso in cui non sia identificabile alcun proprietario o avente diritto sull'immobile, si procederà anche attraverso la pubblicazione mediante i seguenti strumenti:

- Bollettino Ufficiale della Regione Puglia;
- almeno un quotidiano con diffusione nazionale.

3. Entro **giorni 60 (sessanta)** decorrenti dalla notifica dell'atto, i proprietari o aventi diritto hanno facoltà di presentare le proprie deduzioni.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, senza che sia stato adempiuto a quanto **intimato** dall'amministrazione, il Comune provvederà d'ufficio ad eseguire gli interventi necessari con spese a carico dei proprietari o aventi diritto, e l'esperimento delle relative azioni giudiziarie per il recupero delle somme, fino all'eventuale assegnazione giudiziale dell'immobile.

5. In caso di mancanza delle risorse finanziarie necessarie a coprire i costi di intervento coattivo o quando l'Amministrazione lo ritenga maggiormente conveniente, il Comune potrà attivare le procedure espropriative per l'acquisizione del bene al patrimonio comunale.

6. L'immobile ceduto dal Comune, edificato o ricostruito, nel termine fissato dal provvedimento abilitativo, **non potrà essere alienato dall'assegnatario prima di 10 anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità a seguito dei nuovi lavori effettuati.**²

CAPO III

PROCEDURE E CRITERI DI GESTIONE E ASSEGNAZIONE

Articolo 8 - Utilizzazione diretta del Comune.

1. Nei casi di cui al precedente articolo 7, il Comune procederà attraverso la Ripartizione a cui fa capo l'ufficio demanio, patrimonio, espropri, alla verifica circa la presenza effettiva di una o più delle seguenti fattispecie:

² Integrazione disposta dalla commissione consiliare con verbale 87 dell'8.1.2019.

- a. l'immobile 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 dell'immobile/degli immobili.

2. 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 della Premessa** del Regolamento;
- b. alla demolizione di quegli immobili da utilizzare per gli scopi e per i casi previsti in Premessa al comma 2, lett. **b**, del Regolamento.

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

Articolo 9 - Cessione a terzi.

1. Il Comune, conformemente alle previsioni contenute nel Regolamento, entro il mese di gennaio di ogni anno renderà noto, attraverso un pubblico avviso, le modalità di presentazione delle istanze di assegnazione degli immobili acquisiti al patrimonio dell'ente come "beni comuni" che non siano oggetto di gestione diretta da parte del Comune.

2. Tale avviso sarà divulgato mediante pubblicazione all'Albo Pretorio per trenta giorni e attraverso l'affissione di manifesti pubblici.

3. La cessione a terzi avverrà nel rispetto delle modalità previste dal successivo articolo. E' comunque prevista la priorità agli Enti o Istituzioni senza fini di lucro che perseguono finalità di pubblico interesse in tutti i settori (sociale, sportivo, religioso, economico, produttivo, ecc.).³

Articolo 10 - Modalità di assegnazione degli immobili.

³ Integrazione disposta dal consigliere comunale Mastrangelo Cinzia.

1. L'assegnazione degli immobili destinati alla cessione a terzi, previa verifica della domanda da parte di una commissione collegiale presieduta dal Dirigente della Ripartizione a cui fa capo l'ufficio demanio, patrimonio, espropri insieme ad altri due componenti tecnici, avverrà sulla base di graduatoria stilata in relazione ai criteri sotto indicati:

- a. mancato possesso di altri immobili nel territorio comunale: **punti 5;**
- b. giovane coppia di età inferiore a 35 anni: **punti 10;**
- c. accorpamento (proprietario di u.i.u. confinante): **punti 30;**
- d. accorpamento pertinenziale (garage nel raggio di mt.100): **punti 5;**
- e. impegno alla residenza nel Comune di Massafra per almeno 10 anni (non cumulabile con il requisito c): **punti 20;**
- f. apertura di un esercizio artigianale o professionale o commerciale: **punti 20;**
- g. particolare pregio degli interventi edilizi e delle modalità d'uso degli immobili assegnandi proposti, *ciò soprattutto ai fini della selezione degli interessi per uno stesso immobile: punti 10.*⁴

2. Il Dirigente della Ripartizione a cui fa capo l'ufficio demanio, patrimonio, espropri esaminerà le richieste e nel rispetto dei criteri e dei punteggi sopra riportati, formulerà la graduatoria degli assegnatari degli immobili.

3. La cessione degli immobili agli assegnatari, avverrà attraverso atto pubblico di compravendita contenente la clausola risolutiva ai sensi dell'articolo 1323 c.c. nel caso di non rispetto del termine di cui al successivo articolo 11, comma 1, lett. d.

Articolo 11 - Obblighi dell'assegnatario

1. L'assegnatario, individuato con gli opportuni atti amministrativi previsti dagli articoli precedenti, dovrà:

⁴ Integrazione disposta dalla commissione consiliare come da verbale 87 dell'8.1.2019.

- a. sottoscrivere gli impegni relativamente ai requisiti di priorità di cui alle lettere e, f, g del precedente articolo 10, comma 1;
- b. presentare domanda di permesso di costruire o S.C.I.A. entro 90 giorni dalla notifica di cui al comma 3 dell'articolo 10;
- c. iniziare i lavori entro 30 giorni dalla data di rilascio del Permesso di costruire o dalla data di decorrenza della S.C.I.A.;
- d. completare i lavori entro il termine di mesi 36 dalla data di validità del provvedimento abilitativo.

2. Il mancato rispetto del termine di cui alla precedente lett. d, costituisce causa risolutiva ai sensi dell'articolo 1323 c.c. del contratto di compravendita con conseguente retrocessione dell'immobile al Comune.

CAPO IV

PROCEDURE DI RISANAMENTO E CESSIONE

Articolo 12 - Metodologia di risanamento e restauro

1. Gli interventi di risanamento e restauro degli immobili oggetto del Regolamento dovranno essere eseguiti in conformità alle disposizioni del vigente Piano Regolatore e del Regolamento Edilizio.

Articolo 13 - Revoca.

1. Il mancato rispetto degli impegni e dei termini di cui all'articolo 11 comporterà la revoca dell'assegnazione, fatta salva la rivalsa da parte del Comune di eventuali maggiori danni.

CAPO V

NORME FINALI

Articolo 14 - Ricomposizione unitaria delle proprietà, scambi di unità immobiliari

1. Un limite al riuso degli immobili del Centro Storico è costituito dall'eccessiva frammentazione delle unità immobiliari.

2. Allo scopo, si prevede la possibilità di attivare scambi finalizzati alla ricomposizione delle verticali degli immobili, ovvero scambi tra beni comunali ovvero unità immobiliari in possesso del Comune nel Centro Storico con beni di privati, al fine di realizzare detto obiettivo.

3. In particolare si intende favorire l'acquisizione di immobili per consentire interventi pubblici e/o privati unitari su immobili del Centro Storico anche in deroga a quanto previsto dal regolamento, previa adozione di delibera di Consiglio Comunale che riconosca la valenza unitaria dell'intervento attraverso la negoziazione con il privato.

Articolo 15 - Pubblicità.

1. La divulgazione delle procedure di cui al 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 16 - Vigilanza.

Il Comune vigilerà circa il rispetto delle regole contenute nel Regolamento.

Articolo 17 - Procedure transitorie.

1. Eventuali offerte di cessione presentate a qualsiasi titolo prima dell'entrata in vigore del 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 18 - Entrata in vigore.

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

2. Il Regolamento entra in vigore a decorrere dal giorno successivo di avvenuta esecutività della delibera consiliare di approvazione.