



Regione Siciliana

COMUNE DI FLORESTA

(CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA)

VIA ROMA 28 - 30 98030 FLORESTA

☎ 0941 662036 - Fax 0941 662266 – PEC: comunedifloresta@pec.it

**SCHEMA 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**

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – Premessa

1. Il Comune di Floresta 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 o 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 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 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.

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 presente regolamento esprimono la volontà da parte del Comune di Floresta 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 secondo la distinzione pubblico o privato;
3. per l'utilizzo ed un'accessibilità equa e solidale;
4. in quanto rappresentanti un valore artistico e culturale che va preservato per tutelare i diritti delle generazioni future.

I beni abbandonati oggetto del presente regolamento, sono definiti dal successivo art. 2;

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. 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) a scopi turistici, per attività produttive, per la tutela e valorizzazione artistico-culturale;
- b) per assegnazione temporanea ad associazioni per finalità sociali o culturali;
- c) per concessione a terzi privati;

- d) per usi istituzionali propri del Comune;
 - e) per finalità di realizzazione di Housing Sociale.
2. Relativamente ai beni abbandonati situati soprattutto nella parte storiche del paese, nonché nella Z.T.O. “A” dello strumento urbanistico vigente, si potrà procedere, alla loro demolizione, al fine di soddisfare le seguenti esigenze:
- a) di tipo urbanistico (estensione aree a parcheggio, incremento del verde pubblico e/o miglioramento dei collegamenti viari);
 - b) demolizione in stato di pericolo (in caso di grave precarietà strutturale).

ART. 2 – 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 tempo. Ai fini dell’accertamento dello stato di abbandono è fatta salva l’applicazione degli artt. 528 e 586 c.c. in relazione alla giacenza e vacanza dell’eredità, nonché dell’art. 827 c.c. in relazione alla devoluzione allo Stato dei beni immobili vacanti.

BENI COMUNI. I 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. Si definiscono abbandonati gli immobili che si trovano in grave stato di degrado urbano, di incuria

ART. 3 – AMBITO OGGETTIVO DI APPLICAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

1. Le attività da porre in atto ai sensi del presente Regolamento possono ricondursi:
- ✓ Individuazione e predisposizione da parte degli uffici comunali di un elenco di beni aventi le caratteristiche di cui al precedente art. 2 del presente regolamento e che possano 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 Floresta;
 - ✓ Acquisizione coattiva ai sensi del successivo art. 8;
 - ✓ Utilizzazione diretta da parte del Comune di Floresta;
 - ✓ 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.

ART. 4 – AMBITO SOGGETTIVO DI APPLICAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

1. L’individuazione dei beni (immobili, terreni o aree) di proprietà pubblica, ecclesiastica, privata o di altra natura che si trovino nello 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 industriale e/o commerciali non più utilizzabili per

- congiuntura economica, evoluzione del mercato, inadeguatezza tecnologica o normativa;
- ✓ Edifici ed 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 incultivabili per motivi economici o ambientali;
 - ✓ Residuati o modeste testimonianze di edifici strutture urbane un tempo anche di valore edilizio o urbanistico e oggi non più esistenti nella loro consistenza originaria.

ART. 5 – PROPOSTA DI CESSIONE AGEVOLATA

1. Il Comune di Floresta provvederà all'individuazione dei beni di cui all'art. 4 attraverso una attività di mappatura degli immobili ricadenti nella definizione di cui all'art. 2 soggetta a pubblicizzazione attraverso il sito istituzionale del Comune della nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

CAPO II MODALITA' DI ACQUISIZIONE

ART. 6 – 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 dell'Organo preposto dell'Ente 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'art. 1 del presente
4. Regolamento, saranno a carico del Comune tutte le spese di trasferimento.
5. Il Comune, nei casi previsti dalle lettere a), b), c) e e) dell'art. 1 del presente Regolamento, inserisce i dati dell'immobile, sino all'espletamento di tutte le procedure, su apposita sezione presente sul sito web dell'Ente.
6. Le proposte di cessione gratuita devono essere inoltrate al Comune debitamente corredate dagli estremi di titolarità, di provenienza e di identificazione catastale, tali proposte debbono essere firmate da tutti i proprietari o aventi titolo e le firme dovranno essere autenticate secondo la vigente normativa.
7. Le proposte saranno istruite dall'Area Tecnica che valuterà l'accettabilità delle stesse sulla base della possibilità di inserire gli interventi di recupero in un programma unitario o in presenza di investimenti da parte di privati, deliberando l'acquisizione al Patrimonio Comunale.

ART. 7 – Trasferimento della proprietà

1. Il Comune di Floresta procederà all'acquisizione dell'immobile dal proprietario che ha espresso la volontà di cessione al Comune. L'atto sarà stipulato con apposito rogito da parte del Segretario Comunale e tutti i costi relativi, di trascrizione, bollo e altro, resteranno a carico dell'Ente in caso di acquisizione al patrimonio Comunale o del terzo in caso di cessione a terzi.
2. Il Comune di Floresta procederà alla cessione a terzi degli immobili acquisiti; questi ultimi, ultimati i lavori da effettuarsi a propria cura e spese, previo collaudo di conformità a loro carico, avranno facoltà di stipulare il contratto di cessione definitiva dell'immobile, in cui saranno annotati gli eventuali vincoli derivanti da impegni assunti per le priorità di cui alle lettere **e, f, g, h** dell'art. 11, comma 1.
3. L'atto sarà stipulato con le stesse modalità di cui all'art. 11, con costi di trasferimento a totale carico del beneficiario e previo pagamento dei costi vivi sostenuti dal Comune.
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 presentazione della segnalazione certificata di agibilità.**

ART. 8 – Acquisizione coattiva

1. In seguito all'individuazione, e accertamento dello stato effettivo dei beni abbandonati ricadenti nel territorio del Comune di Floresta, che non siano stati oggetto di cessione volontaria ai sensi dell'art. 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 Sindaco 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 sull'immobile, di adottare tutti i provvedimenti necessari ad eliminare eventuali condizioni di pericolo e alla messa in sicurezza e/o eliminare le condizioni antigieniche e/o a provvedere al ripristino delle condizioni di decoro di tutti i beni fatiscenti ed in stato di abbandono presenti nel territorio, ed al perseguimento della "funzione sociale" dei beni in questione, nel perentorio di giorni **60 (sessanta)** dalla notifica dell'atto.
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:
 - ✓ Affissione sui muri dell'edificio oggetto del provvedimento;
 - ✓ Sulle bacheche comunali;
 - ✓ Sul sito istituzionale dell'Ente;
 - ✓ Affissione all'Albo Pretorio per giorni 60;
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 imprimerà all'immobile una destinazione d'uso pubblica e procederà all'acquisizione al patrimonio dell'Ente previa proposta di deliberazione da sottoporre all'Organo Istituzionale competente.

CAPO III

PROCEDURE E CRITERI DI GESTIONE E ASSEGNAZIONE

ART. 9 – Utilizzazione diretta del Comune

1. Nei casi di cui al precedente art. 8, comma 4, il Comune procederà attraverso l'Area Tecnica, 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 dell'immobile o 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** dell'art. 1 del presente Regolamento;
 - b. alla demolizione di quegli immobili da utilizzare per gli scopi e per i casi previsti dall'art. 1, comma 2, lett. **b**, del presente Regolamento;
3. Il Comune perseguirà, altresì, l'attuazione di programmi finalizzati al recupero ed alla qualificazione urbana sulla base della legislazione nazionale e regionale in vigore.

ART. 10 – Cessione a terzi

1. Il Comune, conformemente alle previsioni contenute nel presente 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 on-line e il sito web-istituzionale nonché gli account istituzionali per 30 (trenta) giorni e attraverso l'affissione di manifesti per le vie cittadine.

ART. 11 – Modalità di assegnazione degli immobili

1. L'assegnazione degli immobili destinati alla concessione ovvero locazione agevolata a terzi, avverrà sulla base di graduatoria stilata sulla base dei 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 10;**
 - d) accorpamento pertinenziale (garage nel raggio di mt. 100): **punti 5;**
 - e) impegno alla residenza nel Comune di Floresta per almeno 10 anni da parte dell'assegnatario: **punti 20;**
 - f) trasferimento di residenza nel Comune di Floresta per almeno 10 anni di congiunti diretti dell'assegnatario: per ogni componente **punti 10;**
 - g) apertura di un esercizio artigianale o professionale o commerciale: **punti 20;**
 - h) mantenimento del volume esistente (trascrizione ai RR.II.): **punti 10;**

- i) integrale mantenimento della tipologia costruttiva: (trascrizione ai RR.II.): **punti 10;**
- 2. Un'apposita commissione composta dal Segretario Comunale, dal Responsabile dell'Area Tecnica e dal Responsabile dell'Area Economico Finanziaria, esaminerà le richieste e, nel rispetto dei criteri e dei punteggi sopra riportati, formulerà la graduatoria dei concessionari e/o locatari degli immobili.
- 3. La cessione degli immobili agli assegnatari, avverrà attraverso rogito del Segretario Comunale di compravendita contenente la clausola risolutiva ai sensi dell'art. 1323 c.c. nel caso di non rispetto del termine di cui al succ. art. 12, comma 1, lett e).

ART. 12 – Obblighi dell'assegnatario

- 1. L'assegnatario, individuato con gli opportuni atti amministrativi previsti dagli articoli precedenti, dovrà:
 - a. rispettare i criteri di cui al successivo art. 13;
 - b. sottoscrivere gli impegni relativamente ai requisiti di priorità di cui alle lettere e, f e h del precedente art. 11, comma 1;
 - c. presentare domanda di permesso di costruire o S.C.I.A. presso il Comune di Floresta, entro 90 giorni dalla notifica di cui al comma 3 dell'art. 11;
 - d. iniziare i lavori entro 30 giorni dalla data di rilascio del Permesso di costruire o dalla data di decorrenza della S.C.I.A.;
 - e. **completare i lavori entro il termine di mesi 36 (trentasei) dalla data di validità del provvedimento abilitativo.**
- 1. Il mancato rispetto del termine di cui alla precedente lett. e, costituisce causa risolutiva ai sensi dell'art. 1323 c.c. del contratto di compravendita con conseguente retrocessione dell'immobile al Comune.

CAPO IV PROCEDURE DI RISANAMENTO E CESSIONE

ART. 13 – Metodologia di risanamento e restauro

Gli interventi di risanamento e restauro degli immobili oggetto del presente Regolamento dovranno essere eseguiti in conformità alle disposizioni del vigente strumento urbanistico e del Regolamento Edilizio.

ART. 14 – Revoca

Il mancato rispetto degli impegni e dei termini di cui all'art. 12 comporterà la revoca dell'assegnazione, fatta salva la rivalsa da parte del Comune di eventuali maggiori danni.

CAPO V NORME FINALI

ART. 15 – 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.

ART. 16 – Vigilanza

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

ART. 17 – Procedure transitorie

Eventuali offerte di cessione 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.

ART. 18 – Entrata in vigore

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.