



COMUNE DI POFI

PROVINCIA DI FROSINONE

Reg. Pubbl. 369

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SESSIONE Ordinaria SEDUTA IN Prima CONVOCAZIONE Pubblica

VERBALE N. 9 DEL 06-08-2021

OGGETTO:	APPROVAZIONE 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.
-----------------	---

L'anno duemilaventuno il giorno sei del mese di agosto alle ore 11:00 nella sala delle adunanze consiliari.

Con l'osservanza delle norme prescritte dalla legge vigente e con appositi avvisi spediti a domicilio, sono stati oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali

Fatto l'appello nominale risultano:

*CICCONE TOMMASO
DE NARDIS PIERO
FRABOTTA MARCO
PULCIANI PAOLO
FURTIVO STEFANIA
FERRACCIOLI DAMIANO
RINALDI MAURIZIO*

Pres.	Ass.
P	
P	
P	
P	
P	
A	
A	

*ROSSI VIRGINIO GINO
FERRANTE CARRANTE MARCO
MATTOCCIA ANGELO
HAGOPIAN LINA
FRABOTTA PIETRO PAOLO
BERARDI AMEDEO*

Pres.	Ass.
P	
A	
P	
P	
P	
P	
Totale	10

Totale 10 3

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE VALENTINA LEPORE per la redazione del verbale.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, PULCIANI PAOLO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento in oggetto.

Il Presidente del Consiglio cede la parola al Sindaco che illustra il contenuto del punto. Si tratta di un regolamento finalizzato a risolvere problemi dell'abbandono dei ruderi nei centri storici. E' un problema di sicurezza urbana non risolvibile mediante un'ordinanza sindacale che resta non eseguita spesso per irreperibilità dei destinatari. Con il regolamento si faranno interventi di occupazione al patrimonio, dopo l'iter definito nel regolamento. Una volta acquisito può essere destinato a funzioni pubbliche, venduto o dato in concessione a enti, associazioni mediante apposito convenzione.

Interviene il Consigliere Mattocchia dicendo che hanno letto questo regolamento e lo reputano un ottimo punto di inizio su cui puntare. I frutti si vedranno nei prossimi mesi ed è un punto importante per le prossime amministrazioni. Non resta che avviare tutte le procedure. Voto favorevole.

IL CONSIGLIO COMUNALE

CONSTATATO CHE:

- che nel territorio del Comune di Pofi sono presenti moltissimi beni (i.e. immobili, aree, terreni) inutilizzati, di proprietà pubblica, privata, ecclesiastica o di altra natura, alcuni dei quali si trovano oggi in uno stato di manifesto abbandono tale da determinare situazione di grave degrado urbano, danni per l'ambiente, preoccupazioni per la conservazione di testimonianze storico - culturali - artistiche, a volte assai significative, nonché pericoli per la pubblica e privata incolumità, oltre che occasioni per attività e comportamenti illeciti.
- che pervengono numerose segnalazioni verbali da parte di cittadini residenti, che abitando nelle immediate vicinanze di tali immobili, lamentano distacchi di conci murari, di porzione di materiale lapideo ecc.. che si riversano su pubblica area, di infiltrazioni di acqua meteorica proveniente dalle murature e/o coperture di immobili adiacenti degradati e indecorosi;

RILEVATO che le ragioni del mancato utilizzo o dello stato d'incuria e abbandono dei beni (cioè immobili, aree, terreni) sono molteplici, quali:

1. mancata individuazioni di proprietari o aventi titolo trasferiti all'estero, irraggiungibili e irreperibili,
2. impossibilità di determinare un asse ereditario o mancata accettazione di eredità,
3. impossibilità economica ad effettuare le manutenzioni occorrenti,
4. fallimento e mancanza di soggetti interessati all'acquisto,
5. costi economici relativi alla tassazione di immobili;

CONSIDERATO che appare chiaro che il recupero e riutilizzazione dei beni in questione può rappresentare una valida occasione sia per riqualificare spazi urbani degradati restituendo ad essi decoro e identità, sia per creare opportunità di occupazione e impresa, ma anche di attività e dinamicità sociale, culturale, sportiva attraverso il coinvolgimento e la partecipazione dei cittadini, come singoli o organizzati in associazioni, comitati o altre forme di aggregazione;

PRECISATO che per quanto riguarda i beni di proprietà privata, assumono di particolare rilievo:

- i beni immobili sia grandi che di modeste dimensioni, destinati ad attività industriali e commerciali ed oggi non più utilizzati o utilizzabili per la congiuntura economica, per le evoluzioni del mercato o per l'inadeguatezza tecnologica o normativa o altre cause,
- edifici a destinazione abitativa mai completati o abbandonati per incuria o costi di manutenzione e ristrutturazione sproporzionati al valore,
- aree edificabili e lottizzazioni mai completate o abbandonate,
- terreni incolti o incoltivabili per motivi economici o ambientali o per troppe ridotte dimensioni frutto di divisioni ereditarie o di interventi espropriativi,
- orti urbani la cui cura e adeguata manutenzione non può più essere assicurata dai proprietari,
- piccoli frustoli o residuati di modeste dimensioni di edifici o altre strutture urbane non più esistenti nella loro consistenza originaria;

CONSIDERATO

- che è intenzione di questa Amministrazione predisporre un programma di riqualificazione del territorio comunale in cui 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 tale obiettivo, costituisce precipuo obiettivo dell'Amministrazione Comunale favorire il recupero e il restauro delle unità immobiliari di cui sopra, al fine di poterle utilizzare:

- a) a scopi turistici, culturali, di tutela e valorizzazione del patrimonio storico-artistico e territoriale,
- b) per assegnazione temporanea ad associazioni che perseguono finalità sociali o culturali,
- c) per assegnazione temporanea ad ONLUS e ad associazioni di promozione sociale e soggetti di cui alla legge 381/1991,
- d) per la concessione a terzi privati,

- che è logico ritenere che, laddove i beni, anche di proprietà privata, siano abbandonati e perciò non assicurino quella funzione sociale per cui il diritto di proprietà è riconosciuto e garantito dalla legge, sia doveroso ritenere non più sussistente il diritto medesimo di proprietà, e dunque, acquisire il bene stesso alla collettività e, quindi, al patrimonio del Comune di Pofi come "bene comune" al fine di determinare per lo stesso, secondo modalità partecipate, una destinazione economica conforme alle necessità sociali;

RITENUTO condivisibile una lettura costituzionalmente orientata (in primis alla luce degli artt. 3, 41, 42 e 43 Cost.) delle disposizioni normative codicistiche e legislative afferenti la disciplina della proprietà pubblica e privata, secondo cui *<<la proprietà non è garantita quale diritto soggettivo assoluto, ma esclusivamente in quanto finalizzata ad assicurare la funzione sociale del bene >>*;

RILEVATO che in tale prospettiva è stata autorevolmente elaborata la categoria di "bene comune" secondo la quale *"Quando i beni, anche di proprietà privata, siano abbandonati e quindi non assicurino quella funzione anche sociale per cui il diritto di proprietà è riconosciuto e garantito dalla legge, è doveroso ritenere non più sussistente il diritto di proprietà, il comune acquisisce il bene stesso alla collettività e quindi al patrimonio del Comune, come bene comune al fine di determinare per lo stesso, secondo modalità partecipate, una destinazione economica conforme alle necessità sociali."*

Con l'espressione "*beni comuni*" si intendono quei beni che esprimono utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali e al libero sviluppo della persona umana 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 in base alla summa diviso tra beni in commercio e beni fuori commercio, cioè beni inalienabili, inusucapibili ed inespropriabili.

CONSIDERATO

- che con l'espressione "*beni comuni*" si intendono quei beni che esprimono utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali e al libero sviluppo della persona umana 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 in base alla summa diviso tra beni in commercio e beni fuori commercio, cioè beni inalienabili, inusucapibili ed inespropriabili.

- che in riferimento al Comune di Pofi, in tale categoria rientrano tutti quei beni, aventi le caratteristiche di cui al punto precedente, appartenenti al demanio naturale e ambientale in concessione, nonché del patrimonio disponibile del Comune di Pofi, ad eccezione di quelli suscettibili di generare entrate finanziarie o utilità per l'Amministrazione, quali:
 - a) beni del patrimonio disponibile destinati ad uso abitativo,
 - b) beni del patrimonio disponibile rientranti nella classificazione "Edilizia Residenziale Pubblica",
 - c) beni del patrimonio disponibile destinati ad uso diverso da quello abitativo per comprovate ed effettive attività istituzionali del Comune di Pofi;

- che anche beni di proprietà privata sono riconducibili alla categoria dei "*beni comuni*", qualora il loro manifesto stato di abbandono comporti la perdita della "*funzione sociale*" cui è preordinato il riconoscimento del diritto di proprietà;

ATTESO che l'intenzione dell'Amministrazione è quella di individuare e gestire, anche attraverso un percorso partecipativo, i beni comuni che insistono sul territorio comunale:

- in quanto di utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali, nonché al libero sviluppo della persona e delle comunità,
- in quanto beni di appartenenza collettiva e sociale oltre la distinzione pubblico/privato e proprietà/gestione,
- in quanto destinabili per l'utilizzo ed un'accessibilità equa e solidale.
- in quanto utilizzabili attraverso un governo pubblico/privato,
- in quanto finalizzati a preservare e per tutelare i diritti delle generazioni future;

RILEVATO

- che 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,

- che ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 267/2000, sono di competenza del Comune << [...omississ...] le funzioni amministrative che riguardano la popolazione ed il territorio comunale, precipuamente nei settori organici dei servizi alla persona e alla comunità, dell'assetto ed utilizzazione del territorio e dello sviluppo economico [...omississ...] >>,
- che ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 267/2000, sono di competenza del Consiglio Comunale le funzioni relative al patrimonio dell'Amministrazione,
- il territorio comunale appartiene alla collettività dei cittadini del Comune di Terre Roveresche e che l'utilizzo di parti di esso in regime di proprietà privata avviene per assicurare l'unico scopo della "funzione sociale" e della "utilità sociale" (artt. 41, 42, 43 e 44 Cost.) il cui venir meno comporta alla luce di dette norme precettive di ordine pubblico economico, la perdita automatica della tutela giuridica dello stesso "diritto di proprietà privata", con l'ulteriore conseguenza di far venir meno anche qualsiasi diritto per indennità di esproprio;

RITENUTO pertanto compito ineludibile del Comune di Terre Roveresche applicare le predette disposizioni costituzionali nell'interesse della comunità e dei diritti delle generazioni future;

PRESO ATTO dello schema di regolamento a formarne parte integrante e sostanziale del presente atto sotto la lettera "A", che si compone di num. 17 articoli;

RITENUTO quindi opportuno, alla luce di quanto sopra, procedere con l'approvazione:

- di un percorso, su impulso del Sindaco del Comune di Pofi finalizzato all'individuazione, anche mediante gli strumenti della democrazia partecipata, di beni immobili, terreni, aree di proprietà privata, ecclesiastica o di altra natura che si trovino in effettivo stato di abbandono e che siano suscettibile, avendo perso la propria funzione sociale, di essere acquisiti al patrimonio immobiliare del Comune di Pofi al fine di ripristinarne la funzione sociale,
- di un regolamento che disciplini le modalità di acquisizione al patrimonio immobiliare del Comune di Pofi, che qui si allega sotto la lettera "A" a formarne parte integrante e sostanziale del presente atto;

ACCERTATO che dal presente atto non deriva né può derivare impegno di spesa o diminuzione d'entrata e pertanto non è necessario il parere di regolarità contabile;

VISTI

- Il Libro III, Titolo II, Capo I del Codice Civile che contiene disposizioni generali in materia di proprietà privata, e in particolare l'art. 827 che disciplina i cd. Beni immobili vacanti stabilendo che: << *I beni immobili che non sono di proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato* >> nonché l'art. 838 che stabilisce: << *Salve le disposizioni delle leggi penali e di polizia, nonché le disposizioni particolari concernenti beni determinati, quando il proprietario abbandona la conservazione, la coltivazione o l'esercizio di beni che interessano la produzione nazionale, in modo da nuocere gravemente alle esigenze della produzione stessa, può farsi luogo all'espropriazione dei beni da parte dell'autorità amministrativa, premesso il pagamento di una giusta indennità. La stessa disposizione si applica se il deperimento dei beni ha per effetto di nuocere gravemente al decoro delle città o alle ragioni dell'arte, della storia o della sanità pubblica* >>;

- l'art. 2 della Costituzione secondo il quale: << *La Repubblica riconosce e garantisce i diritti inviolabili dell'uomo, sia come singolo sia nelle formazioni sociali ove si svolge la sua personalità, e richiede l'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà politica, economica e sociale* >>;
- l'art. 3, comma 2 della Costituzione secondo il quale: << *È compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale, che, limitando di fatto la libertà e l'eguaglianza dei cittadini, impediscono il pieno sviluppo della persona umana e l'effettiva partecipazione di tutti i lavoratori all'organizzazione politica, economica e sociale del Paese* >>;
- l'art. 41 della Costituzione secondo il quale: << *L'iniziativa economica privata è libera. Non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o in modo da recare danno alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana. La legge determina i programmi e i controlli opportuni perché l'attività economica pubblica e privata possa essere indirizzata e coordinata a fini sociali* >>;
- l'art. 42 della Costituzione secondo il quale: << *La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti. La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale. La legge stabilisce le norme ed i limiti della successione legittima e testamentaria e i diritti dello Stato sulle eredità* >>;
- l'art. 44 della Costituzione secondo il quale: << *Al fine di conseguire il razionale sfruttamento del suolo e di stabilire equi rapporti sociali, la legge impone obblighi e vincoli alla proprietà terriera privata [...omississ...]* >>;
- l'art. 118 della Costituzione che nell'affermare il principio di sussidiarietà, sia verticale che orizzontale, stabilisce che: << *Le funzioni amministrative sono attribuite ai Comuni salvo che, per assicurarne l'esercizio unitario, siano conferite a Province, Città metropolitane, Regioni e Stato, sulla base dei principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza. I Comuni, le Province e le Città metropolitane sono titolari di funzioni amministrative proprie e di quelle conferite con legge statale o regionale, secondo le rispettive competenze. La legge statale disciplina forme di coordinamento fra Stato e Regioni nelle materie di cui alle lettere b) e h) del secondo comma dell'articolo 117, e disciplina inoltre forme di intesa e coordinamento nella materia della tutela dei beni culturali. Stato, Regioni, Città metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà* >>;
- l'art. 43 della Costituzione secondo il quale: << *A fini di utilità generale la legge può riservare originariamente o trasferire [...] allo Stato, ad Enti Pubblici o a comunità di lavoratori o di utenti determinate imprese o categorie di imprese, che si riferiscano a servizi*

pubblici essenziali o a fonti di energia o a situazioni di monopolio ed abbiano carattere di preminente interesse generale >>;

- l'art. 13 del TUEL secondo il quale: << *Spettano al comune tutte le funzioni amministrative che riguardano la popolazione ed il territorio comunale, precipuamente nei settori organici dei servizi alla persona e alla comunità, dell'assetto ed utilizzazione del territorio e dello sviluppo economico, salvo quanto non sia espressamente attribuito ad altri soggetti dalla legge statale o regionale, secondo le rispettive competenze >>;*
- l'art. 2053 del Codice Civile, che statuisce che: << *Il proprietario di un edificio di altra costruzione responsabile dei danni cagionati dalla loro rovina, salvo che provi che questa non è dovuta a difetto di manutenzione o a vizio di costruzione >>;*
- l'art. 650 del Codice Penale secondo cui: << *Chiunque non osserva un provvedimento legalmente dato dall'autorità per ragione di giustizia o di sicurezza pubblica o d'ordine pubblico o d'igiene, è punito, se il fatto non costituisce un più grave reato, con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a euro 206 >>;*
- l'art. 677 del Codice Penale secondo cui: << *Il proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina ovvero chi è per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio o della costruzione, il quale omette di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 154 a euro 929. La stessa sanzione si applica a chi, avendone l'obbligo, omette di rimuovere il pericolo cagionato dall'avvenuta rovina di un edificio o di una costruzione. Se dai fatti preveduti dalle disposizioni precedenti deriva pericolo per le persone, la pena è dell'arresto fino a sei mesi o dell'ammenda non inferiore a euro 309 >>;*
- il D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.,
- l'artt. 4, 7, dello Statuto Comunale,
- Acquisito sulla proposta di delibera il parere favorevole di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato;
- Con voti unanimi, espressi per alzata di mano;

DELIBERA

DI PRENDERE atto delle premesse che qui si intendono integralmente richiamate;

DI APPROVARE un percorso, su impulso del Sindaco del Comune di Pofi, finalizzato all'individuazione, anche mediante gli strumenti della democrazia partecipata, di beni immobili, terreni, aree di proprietà privata, ecclesiastica o di altra natura che si trovino in effettivo stato di abbandono e che siano suscettibile, avendo perso la propria funzione sociale, di essere acquisiti al patrimonio immobiliare del Comune di Pofi;

DI DARE ATTO che il percorso si articola nelle seguenti fasi:

- a) individuazione e mappatura su impulso d'ufficio o sulla base di segnalazioni da parte della comunità interessate di beni immobili, terreni, aree di proprietà pubblica, privata, ecclesiastica o di altra natura che si trovino in uno stato di effettivo abbandono, suscettibile anche di compromettere il decoro e le condizioni igienico-sanitarie e ambientali del territorio di riferimento,
- b) accertato lo stato di effettivo abbandono dei beni, il Responsabile del settore Urbanistica con atto notificato ai sensi delle vigenti disposizioni di legge anche in materia di irreperibili, intima i relativi proprietari o aventi diritto sui beni ad adottare tutti i provvedimenti necessari al ripristino della "funzione sociale" dei beni in questione, nel termine perentorio di giorni 120 (centoventi) naturali e consecutivi. Il termine di 120 (centoventi) giorni potrà essere prorogato di ulteriori 180 giorni, su richiesta degli interessati, al fine di poter ripristinare la funzione sociale del bene, la diffida o l'ordinanza adottata dall'ufficio urbanistica, ovvero l'ordinanza del Sindaco dovranno contenere l'avvertimento che in caso di inottemperanza, il Comune provvederà all'esecuzione d'ufficio con spese a carico dei proprietari o aventi diritto.

DI APPROVARE il 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, che qui si allega sotto la lettera "A" a formarne parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI INCARICARE il responsabile del settore Urbanistica della redazione della mappatura e dell'elenco dei beni in stato di abbandono e degrado nel territorio del Comune di Pofi;

DI AUTORIZZARE sin da ora il responsabile del settore competente a dare esecuzione a tutti i provvedimenti inerenti e conseguenti all'approvazione della presente deliberazione e nello specifico di tutte le attività previste dal 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;

DI DISPORRE la pubblicazione del presente atto e dell'elenco degli immobili di cui al punto 6 del dispositivo redatto dal Responsabile del settore competente in materia:

- a) sull'albo pretorio on-line di questo Ente ai sensi dell'art. 32, comma 1 della legge 18.06.2009, n.69,
- b) sul sito web istituzionale del Comune di Pofi;

Successivamente, ravvisata l'urgenza a provvedere

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione unanime favorevole

DELIBERA

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs. n. 267/2000

Pareri Proposta Consiglio Comunale n° 17 del 22-07-2021

OGGETTO:	APPROVAZIONE 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.
----------	---

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere ai sensi dell'art. 49 D.Lgvo 18.08.2000, n. 267: Favorevole
	Data 22-07-2021 Il Responsabile f.to PANFILI ROBERTO

Il presente verbale viene così sottoscritto

IL PRESIDENTE
PAOLO PULCIANI

IL SEGRETARIO COMUNALE
VALENTINA LEPORE

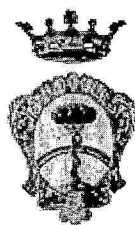
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Responsabile certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune oggi ____16-09-2021____ e per 15 gg. consecutivi.

Pofi, 16-09-2021

IL Responsabile
FRANCO CESARE FRABOTTA

ORIGINALE



COMUNE DI POFI

Provincia di Frosinone

Cap. 03026 P.zza Municipio n. 1 - P.I. 00274730605 - C.C. Post. N. 13139035 Tel. 0775/380013 - Fax 381163

SERVIZIO TECNICO

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 C.C. n. _____ del ____ . ____ .2021)

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Premessa

1. Il Comune di Pofi intende fronteggiare il preoccupante fenomeno degli immobili abbandonati nel territorio, mettendo in atto iniziative tendenti ad 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;
- i beni che possano determinare danni per l'ambiente, pericoli per la pubblica o privata incolumità, preoccupazioni per le testimonianze culturali e storiche;
- i beni che possano essere possibile occasione per attività e comportamenti illeciti;
- i beni 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.

Articolo 2 - Oggetto

Per dare una definizione esaustiva di "beni comuni" è necessario far riferimento a un criterio funzionale e ad un criterio genetico - storico.

Con l'espressione "beni comuni" si intendono quei beni che esprimono utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali e al libero sviluppo della persona umana 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 in base alla *summa divisio* 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 *opeconstitutionis* 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 Pofi di gestire i beni comuni:

1. in quanto utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali, nonché al libero sviluppo alla promozione, alla realizzazione della persona umana;

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.

Articolo 3 - Finalità

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 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) a 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 istituzionali propri del Comune;
- e) per finalità di realizzazione di Housing Sociale.

2. Relativamente ai beni abbandonati e/o inutilizzati situati nel territorio del Comune di Pofi, si potrà procedere altresì e compatibilmente con le previsioni eventualmente contenute in appositi redatti alla scopo e/o Piani di Recupero, alla loro demolizione al fine di soddisfare le seguenti esigenze:

- a) di tipo urbanistico (incremento del verde pubblico, spazi pubblici, miglioramento dei collegamenti viari e delle urbanizzazioni secondarie);
- b) demolizione in stato di pericolo (in caso di grave precarietà strutturale).

Articolo 4 - Precisazioni

BENI ABBANDONATI E/O INUTILIZZATI. Si definiscono beni abbandonati e/o inutilizzati quei beni che rientrano 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 i medesimi.

Articolo 5 - Attività del Comune di Pofi

1. Le attività da porre in atto ai sensi del presente Regolamento sono (l'elenco è da ritenersi descrittivo):

- 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 di una sezione con la mappatura dei beni comuni;

- L' acquisizione coattiva ai sensi del successivo art. 10;
- L' utilizzazione diretta da parte del Comune di Pofi;
- 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

1. 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.
2. 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 Pofi.
3. 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

1. In seguito all'individuazione e mappatura dei beni di cui all'art. 4, il Sindaco di Pofi 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 60 (sessanta) giorni, su richiesta degli interessati, al fine di poter ripristinare la funzione sociale del bene.

2. Nella fattispecie in cui i beni di cui all'art. 4 non rappresentino situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o pregiudizio alla sanità e igiene pubblica, Il Responsabile del Settore interessato provvederà a ripristinare la funzione sociale e/o assicurare il perseguimento dell'interesse generale da parte dei beni di cui all'art. 4 entro il medesimo termine ed eventuale proroga come individuato al precedente comma 1.

3. 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.

4. 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:

- Bollettino Ufficiale della Regione Marche (BUR) telematico;
- almeno un quotidiano con diffusione nazionale.

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

6. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1 salvo proroghe, senza che sia stato adempiuto a quanto intimato dall'amministrazione, il Comune avrà la facoltà di acquisire (dichiarare acquisito il bene, *opeconsuetudinis*) al patrimonio del Comune e iniziare la procedura di cui ai seguenti art. 8 e 9.

6. 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.

1. Nei casi di cui al precedente art. 7, il Comune procederà attraverso il responsabile del Settore Urbanistica o LL.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 Pofi.

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. 3 del presente Regolamento,
- b. alla demolizione di quegli immobili da utilizzare per gli scopi e per i casi previsti dall'art. 3, comma 1, 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.

Articolo 9 - Concessione 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, 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.

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.

Articolo 10 - 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. impegno alla residenza nel Comune di Pofi per almeno 15 anni: **punti 20**;
 - d. apertura di un esercizio artigianale o professionale o commerciale: **punti 20**.
2. Un'apposita commissione composta dal Segretario Comunale, dal Responsabile del Settore Urbanistica e/o LL.PP e da un esperto, esaminerà le richieste e, nel rispetto dei criteri e dei punteggi sopra riportati, formulerà la graduatoria dei concessionari e/o locatari degli immobili.

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

1. Il concessionario e/o il locatario, individuato con gli opportuni atti amministrativi previsti dagli articoli precedenti, dovrà:
 - a) rispettare i criteri di cui al successivo art. 12;
 - b) sottoscrivere gli impegni relativamente ai requisiti di priorità di cui alle lettere c e d del precedente art. 10, comma 1;
 - c) presentare domanda di permesso di costruire o S.C.I.A. presso il Comune di Pofi;
 - d) iniziare i lavori entro 90 (novanta) 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 36 (trentasei) dalla data di validità del provvedimento abilitativo.**
2. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi e degli impegni assunti ai sensi dell'art. 11, comma 1, lett. **daa, b, c, d, e**, i beneficiari dovranno produrre una garanzia pari al 10 (dieci)% del valore dell'intervento di ristrutturazione/ricostruzione.
La garanzia, prestata sotto forma di deposito cauzionale ovvero fidejussione assicurativa o bancaria, sarà restituito decorsi 15 (quindici) anni dalla data di stipula della concessione e/o locazione a canone agevolato. Nel caso della fidejussione assicurativa o bancaria, la garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'ufficio comunale competente.

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 presente Regolamento dovranno essere eseguiti in conformità alle disposizioni del vigente Piano Regolatore e del Regolamento Edilizio vigente del Comune di Pofi.

Articolo 13 - Revoca

1. 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

1. 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

1. Costituisce facoltà del Comune di Pofi, 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'accettazione secondo le vigenti disposizioni di legge.
2. 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.
3. La cessione volontaria dei beni avviene a titolo gratuito e tutte le spese di trasferimento della proprietà saranno a carico del Comune.
4. 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.
5. Il Comune di Pofi 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/o del Segretario Comunale, tutti i costi relativi, di trascrizione, bollo e altro, resteranno a carico dell'Ente in caso di acquisizione al patrimonio del Comune.
6. 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

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

2. 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.