



COMUNE DI ALFANO

Provincia di Salerno

**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° 005 del 19 Marzo 2024)

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Premessa

Il Comune di ALFANO 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, emergenze sanitarie, 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 *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 ALFANO 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, fitto o alienazione 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 Alfano, 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 - BENI ABBANDONATI E/O INUTILIZZATI.

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 i medesimi.

Articolo 5 - Attività del Comune di ALFANO

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 Alfano;
- La concessione e/o la locazione agevolate a terzi e/o l'alienazione con l'obbligo di recupero e riutilizzo;
- 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 Alfano.
- 3) Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si rinvia alle norme del codice civile secondo un'interpretazione costituzionalmente orientata.

CAPO II

MODALITÀ DI INTERVENTO E EVENTUALE ACQUISIZIONE

Articolo 7 - modalità di intervento e Acquisizione coattiva

1. In seguito all'individuazione e mappatura dei beni di cui all'art. 4, il Sindaco di ALFANO 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 dell'immobile".

Tali attività dovranno avviarsi entro il termine 60 giorni concludersi nel termine di **giorni 120 (centoventi)** dalla notifica dell'atto. Il termine di 120 (centoventi) giorni potrà essere prorogato di ulteriori 180 giorni, su richiesta degli interessati, al fine di poter ripristinare la sicurezza del bene se comunque la parte si è attivata entro i termini dell'Ordinanza Sindacale (60 giorni).

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 Campania (BURC) telematico;
 - almeno un quotidiano con diffusione nazionale.
5. Entro **giorni 60 (sessanta)**, decorrenti dalla notifica/pubblicazione dell'atto, i proprietari e/o aventi diritto hanno facoltà di presentare le proprie deduzioni.
6. Decorso inutilmente il termine di **60 giorni** salvo proroghe, senza che sia stato adempiuto a quanto **intimato** dall'amministrazione, il Comune avrà la facoltà di acquisire (dichiarare acquisito il bene, *ope consuetudinis*) al patrimonio del Comune e iniziare la procedura di cui ai seguenti art. 8 e 9.
7. 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 o può essere oggetto di finanziamento regionale, nazionale e/o comunitario attivo per scopi sociali;
 - 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 Alfano.
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
 - b) Regolamento,
 - c) 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 locazione e Alienazione a terzi

1. Il Comune, conformemente alle previsioni contenute nel presente regolamento, a seguito di istruttoria negativa in esito all'utilizzo diretto dei beni, renderà noto, attraverso un pubblico avviso, le modalità di presentazione delle istanze di assegnazione, in concessione, in locazione agevolate o di alienazione degli immobili acquisiti al patrimonio dell'ente 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

L'assegnazione degli immobili destinati alla concessione locazione agevolata ovvero alienazione a terzi, avverrà sulla base di bando pubblico in base a criteri da approvarsi da parte dell'Amministrazione calibrati sulla reale consistenza e potenzialità del bene da cedere.

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

1. Il concessionario e/o il locatario e/o acquirente, 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 che saranno stabiliti;
 - c) presentare domanda di permesso di costruire o S.C.I.A. presso il Comune di Alfano entro 60 giorni;
 - 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, salvo motivate proroghe.**
2. 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 10 (dieci)% del valore dell'intervento di ristrutturazione/ricostruzione. La 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.

La garanzia, prestata sotto forma di deposito cauzionale ovvero fidejussione assicurativa o bancaria, sarà restituito decorsi 15 (quindici) giorni dall'approvazione del collaudo dei lavori e/o dichiarazione di agibilità dell'immobile.

La concessione e/o locazione a canone agevolato e/o vendita prevederà la clausola espressa di rescissione in caso di mancato rispetto dell'obbligo di ristrutturazione e dei termini assegnati.

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 PUC e del Regolamento Edilizio e di ogni strumento urbanistico vigente.
- 2) È inoltre prevista, stante l'interesse pubblico sotteso agli interventi di recupero di che trattasi, la possibilità di richiedere, ove necessario, la deroga ex art. 14 del DPR 380/01, al fine di garantire migliore funzionalità agli immobili rispetto alle funzioni a prevedersi.

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 e/o alienazione, 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 delle regole contenute nel presente Regolamento.

Articolo 16 - Procedure transitorie

1. 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'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 ALFANO 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.
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.