



COMUNE DI CORTAZZONE

Provincia di Asti

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

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 26/04/2023

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Premessa

Il Comune di Cortazzone 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 all'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 percettive degli artt. 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 ed 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 Cortazzone di gestire i beni comuni:

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

Per il raggiungimento di tale obiettivo, l'Amministrazione Comunale intende favorire il ripopolamento con l'obiettivo di rimettere in moto quelle dinamiche socioeconomiche fondate sul recupero dell'artigianato e sull'attrazione turistica e sullo sviluppo delle attività sociali favorire il recupero e il restauro delle unità immobiliari ovvero beni al fine di poterle 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 Housing Sociale.

Relativamente agli immobili situati nel Centro Storico di Cortazzone, così come delimitato dal relativo P.R.G.C., si potrà procedere inoltre, coerentemente con le previsioni contenute in appositi Piani di Recupero, alla loro demolizione al fine di realizzare le seguenti esigenze:

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

Articolo 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 più di 10 anni.

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 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 3 - Attività del Comune di Cortazzone

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 possono essere classificati come "**beni comuni**";
- Pubblicazione avviso e valutazione disponibilità alla cessione degli immobili a favore del Comune di Cortazzone;
- Acquisizione coattiva ai sensi del successivo art. 8;
- Utilizzazione diretta da parte del Comune di Cortazzone;
- 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 4 - Individuazione dei beni

L'individuazione dei beni (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 da parte di privati.

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;
- Residui 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 5 - Mappatura e pubblicazione pagina web

Il Comune di Cortazzone 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 nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

CAPO II - MODALITÀ DI ACQUISIZIONE

Articolo 6 - Pubblicazione avviso e valutazione disponibilità alla cessione degli immobili.

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.

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

Nel caso di acquisizione degli immobili, per gli scopi di cui alla lettera d) dell'art. 1 del presente

Regolamento, saranno a carico del Comune tutte le spese di trasferimento.

Il Comune, nei casi previsti dalle lettere a, b, c) ed e) dell'art. 1 del presente Regolamento, inserisce i dati dell'immobile, sino all'espletamento di tutte procedure, su apposita sezione presente sul sito web dell'Ente.

Le proposte di cessione gratuita devono essere inoltrate al Comune debitamente corredate degli 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.

Le proposte saranno istruite dall'UTC 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 7 - Trasferimento della proprietà.

Il Comune di Cortazzone procederà all'acquisizione dell'immobile dal proprietario che ha espresso la volontà di cessione al Comune, secondo le procedure previste dall'ordinamento vigente degli Enti Locali, con eventuali oneri a carico dell'Ente.

Ultimati i lavori, effettuati dal terzo assegnatario dei beni, anche in tempi inferiori a quelli stabiliti, previo collaudo di conformità effettuato dal Responsabile Settore Tecnico del Comune di Cortazzone, 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, h** dell'art. 11, comma 1.

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.

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 8 - Acquisizione coattiva.

In seguito all'individuazione e mappatura dei beni abbandonati ricadenti nel territorio del Comune di Cortazzone 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 Sindaco di Cortazzone provvederà all'adozione di ordinanza ai sensi degli artt. 50 e 54 del D.lgs. n. 267/2000 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 ed 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. Laddove l’immobile abbandonato non rappresenti situazione di pericolo per la pubblica incolumità, e/o pregiudizio alla sanità e igiene pubblica, provvederà l’ufficio tecnico mediante diffida a ripristinare la funzione sociale dell’immobile entro il medesimo termine di cui sopra.

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 Piemonte - BUR - almeno un quotidiano con diffusione nazionale.

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

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. In caso di mancanza delle risorse finanziarie necessarie a coprire i costi di intervento coattivo, attestato dal Responsabile dell’Area Contabile, il Comune avrà la facoltà di imprimere all’immobile una destinazione d’uso pubblica ai fini della conseguente acquisizione al patrimonio dell’Ente, per le finalità di cui al presente regolamento.

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.**

CAPO III

PROCEDURE E CRITERI DI GESTIONE E ASSEGNAZIONE

Articolo 9 - Utilizzazione diretta del Comune.

Nei casi di cui al precedente art. 8, comma 4, il Comune procederà attraverso il Responsabile del Settore Tecnico alla verifica circa la presenza effettiva di una o più delle seguenti fattispecie:

- 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;

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.

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 10 - Cessione a terzi.

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

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

Articolo 11 - Modalità di assegnazione degli immobili.

L'assegnazione degli immobili destinati alla cessione 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. confinante): **punti 30**;
- d) accorpamento pertinenziale (garage nel raggio di mt.100): **punti 5**;
- e) impegno alla residenza nel Comune di Cortazzone per almeno 10 anni: **punti 20**;
- f) apertura di un esercizio artigianale o agricolo o professionale o commerciale o turistico/ricettivo: **punti 20**, se l'attività viene aperta nel centro storico: **punti 30**;
- g) apertura di un'attività imprenditoriale proposta da giovani al di sotto dei 40 anni di età: **punti 25**;
- h) mantenimento del volume esistente (trascrizione ai RR. ll.): **punti 10**;

i) integrale mantenimento della tipologia costruttiva (trascrizione ai RR.II.): **punti 30.**

Il Responsabile del Settore Tecnico esaminerà le richieste e nel rispetto dei criteri e dei punteggi sopra riportati, formulerà la graduatoria degli assegnatari degli immobili.

La cessione degli immobili agli assegnatari avverrà attraverso atto pubblico 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. 11, comma 1, lett. e.

Articolo 12 – Obblighi dell'assegnatario

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

- a) sottoscrivere gli impegni relativamente ai requisiti di priorità di cui alle lettere e, f, g, h del precedente art. 11, 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'art. 11;
- 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.

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

Articolo 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 Regolamento Urbanistico comunale.

Articolo 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.**

Articolo 15 - Ricomposizione unitaria delle proprietà, scambi di unità immobiliari

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

Allo scopo, si prevede la possibilità di attivare scambi finalizzati alla ricomposizione 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.

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 presente regolamento, previa adozione di delibera di Consiglio Comunale che riconosca la valenza unitaria dell'intervento attraverso la negoziazione con il privato.

CAPO V – NORME FINALI

Articolo 16 – Pubblicità.

La divulgazione delle procedure di cui al presente regolamento avverrà 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 17 – Vigilanza.

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

Articolo 18 - 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.

Articolo 19 - Entrata in vigore.

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

Il presente Regolamento entra in vigore decorsi 15 dalla pubblicazione all'albo pretorio da effettuarsi ad 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.