

# COMUNE DI POGGIO NATIVO



**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 di Consiglio Comunale n. 3 del 11.03.2022**

# CAPO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1 – Premessa

1. Il Comune di Poggio Nativo intende fronteggiare il preoccupante fenomeno degli immobili in stato di abbandono, degrado e incuria nel territorio comunale, in particolare nei due centri storici (Capoluogo e frazione di Monte Santa Maria) al fine di tutelare la qualità urbana, il decoro urbano e l'incolumità pubblica, mettendo in atto iniziative che arrestino tale fenomeno e permettano di riqualificare i due centri storici. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o degli edifici sono, infatti, valori di interesse pubblico che vanno tutelati.
2. Il Comune, pertanto, 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 – Definizione beni in stato di abbandono

1. Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento si definiscono beni immobili in stato di abbandono o beni abbandonati tutti quei beni immobili tutti i beni inutilizzati e/o derelitti di proprietà pubblica o privata (compresi quelli di proprietà ecclesiastica) o di altra natura che si trovino in uno stato di abbandono e/o di degrado ed incuria, che possano determinare danni per l'ambiente, pericoli per la pubblica o privata incolumità, preoccupazioni per le testimonianze culturali e storiche.
2. Sono, pertanto, beni abbandonati, gli immobili con qualunque destinazione d'uso urbanistica, che non siano mantenuti e utilizzati per più di cinque anni, o che comunque, laddove non è possibile stabilire un lasso di tempo preciso, versino in evidente stato di prolungato inutilizzo, che non siano più rispondenti ad alcuna funzione sociale, ex art. 42 della Costituzione, 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.

### Articolo 3 – Doveri di cura e custodia dei proprietari

I proprietari o i titolari di diritti su beni immobili devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree e pertinenze private devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

## CAPO II

## **BENI IN STATO DI ABBANDONO E ACQUISIZIONE COATTIVA**

### **Articolo 4 - Individuazione degli immobili in stato di abbandono**

1. Con determinazione del Responsabile dell'ufficio tecnico comunale vengono individuati quegli immobili, che in base alle caratteristiche di cui all'art. 2 del presente Regolamento sono definiti in stato di abbandono, che vengono iscritti in un apposito albo comunale, consultabile sul sito istituzionale dell'Ente. 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. 2, potrà avvenire sia d'ufficio che su segnalazione di un privato cittadino.
2. Di tale inserimento nell'Albo dei beni in stato di abbandono ne viene data la più ampia informazione e pubblicità con avviso pubblico pubblicato sull'albo pretorio comunale, sul sito istituzionale dell'Ente e canali social, nonché avviso cartaceo affisso sul bene immobile oggetto di procedimento e laddove sia possibile, attraverso il sistema dell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente rintracciare un indirizzo di residenza del proprietario o titolare del bene, attraverso posta raccomandata.

### **Articolo 5 – Ripristino, pulizia e messa in sicurezza edilizia, funzionale ed ambientale**

1. L'Amministrazione Comunale, accertato lo stato di abbandono di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici, di cui al precedente art. 4, che determina altresì pericolo per la sicurezza, o per la salubrità o l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, diffida i proprietari o i titolari di diritti su beni soggetti di cui al precedente ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, nonché di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale. La diffida è notificata con le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge per i casi di rifiuto della notifica e/o irreperibilità.
2. Entro 60 giorni dalla notificazione della diffida di cui al comma precedente i proprietari o i titolari di diritti su detti immobili devono presentare progetto per l'esecuzione degli interventi edilizi, per la sistemazione e la manutenzione, o per la riconversione funzionale degli stessi in conformità alle previsioni del PRG comunale, allegando una relazione che espliciti le modalità e i tempi per l'esecuzione degli interventi di recupero urbano e di riqualificazione sociale e funzionale.
3. Una volta approvato il progetto o comunque ottenuto l'assenso/autorizzazione comunale, secondo la normativa vigente e il regolamento edilizio comunale, i lavori dovranno 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 funzione sociale del bene.
4. Decorso il termine di cui al precedente comma e constatata l'inerzia dei proprietari o dei titolari di diritti su tali beni, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in vigore, provvede in via sostitutiva all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili, nonché a mettere in sicurezza le aree. Le relative spese sostenute dall'Amministrazione dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti su tali beni entro trenta giorni dalla richiesta e, in difetto, tali spese saranno rimosse coattivamente con la procedura prevista dalla normativa vigente.
5. In caso di inottemperanza agli ordini impartiti ai sensi del presente articolo, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in vigore, è prevista una sanzione commisurata a € 200/mq di consistenza catastale degli immobili.

6. 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.

### **Articolo 6 - Procedimento di acquisizione coatta al patrimonio comunale**

1. Il Consiglio Comunale, su proposta della giunta comunale e/o dell'ufficio tecnico, qualora il proprietario non intervenga e l'intervento sostitutivo di cui all'articolo precedente sia da ritenersi eccessivamente oneroso per le casse dell'Ente o, comunque, per altre ragioni non sia immediatamente attivabile, e comunque in ogni caso in cui non sia identificabile alcun proprietario e/o avente diritto sui beni - nello svolgimento della propria attività di definizione del migliore assetto urbanistico del territorio e con l'intento di perseguire l'interesse pubblico a un corretto ed armonico utilizzo delle aree e degli edifici in stato di abbandono, di non uso, di degrado e/o dismissione – procede ad acquisire l'area/l'immobile (dichiarare acquisito il bene, *ope constitutionis*) al patrimonio del Comune e iniziare la procedura di cui ai seguenti articoli.
2. 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 7 – Finalità**

1. Nell'attuazione di un programma di riqualificazione del territorio comunale, il comune di Poggio Nativo intende combattere lo spopolamento che caratterizza da anni i piccoli borghi storici favorendo il nuovo insediamento di residenti e rimettere in moto quelle dinamiche socio-economiche fondate sul recupero dell'artigianato, sull'attrazione turistica e sullo sviluppo delle attività sociali.
2. Per il raggiungimento di tali obiettivi, costituisce precipuo obiettivo dell'Amministrazione Comunale favorire il recupero e il restauro delle unità immobiliari, dichiarate in stato di abbandono e acquisite al patrimonio comunale al fine di poterle utilizzare per i seguenti scopi e funzioni:
  - a) scopi turistici, di tutela e valorizzazione artistico-culturale o per usi istituzionali mantenendo la proprietà pubblica;
  - b) scopi sociali e/o culturali concedendone l'uso ad associazioni ed Enti del Terzo settore per finalità sociali o culturali;
  - c) per finalità di housing sociale concedendoli a titolo gratuito o oneroso a terzi;
  - d) per finalità di sviluppo socio-economico concedendoli a titolo gratuito o oneroso a terzi che intendano avviare una nuova attività economica;
3. In caso di beni in stato di abbandono per i quali non sia possibile individuare alcuna delle funzioni precedenti, per motivi legati alle troppo compromesse condizioni strutturali del bene, all'esiguità della superficie utilizzabile, o per altre motivate ragioni, si potrà procedere altresì e compatibilmente con le previsioni urbanistiche comunali, alla loro demolizione al fine di soddisfare le seguenti esigenze:

- a) di tipo urbanistico (incremento del verde pubblico e/o miglioramento dei collegamenti viari);
- b) demolizione per stato di pericolo in caso di grave precarietà strutturale.

### **Articolo 8 - Concessione a terzi**

1. Il Comune, conformemente alle previsioni contenute nel presente regolamento, renderà noto, attraverso un pubblico avviso, le modalità di presentazione delle istanze di assegnazione e i criteri di assegnazione in concessione o in locazione agevolate, degli immobili acquisiti al patrimonio dell'ente che non siano oggetto di gestione diretta da parte del Comune.
2. Tale avviso sarà divulgato mediante pubblica affissione, pubblicazione all'Albo Pretorio on-line e il sito web-istituzionale nonché gli account social istituzionali per 30 (trenta) giorni.

### **Articolo 9 - Modalità di assegnazione degli immobili**

1. L'assegnazione degli immobili destinati alla concessione ovvero locazione agevolata a terzi, avverrà sulla base di una graduatoria stilata sulla base dei criteri che verranno di volta in volta stabiliti nell'Avviso pubblico, a seconda delle finalità di destinazione del bene, come nel precedente art. 7 indicato.

### **Articolo 10 – 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) presentare domanda di permesso di costruire o S.C.I.A. entro 45 (quarantacinque) giorni dall'assegnazione;
  - b) 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.;
  - c) completare i lavori (se presenti) entro il termine di mesi 24 (ventiquattro) dalla data di validità del provvedimento abilitativo.
2. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi e degli impegni assunti 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 5 anni dalla data di stipula della concessione e/o locazione a canone agevolato.

### **Articolo 11 - 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 PRG e del Regolamento Edilizio.

### **Articolo 12 – Revoca**

Il mancato rispetto degli obblighi di cui al presente Regolamento o agli obblighi a cui si vincolerà il terzo assegnatario del bene con l'atto di concessione, 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**

### **CESSIONE VOLONTARIA**

#### **Articolo 13 – Cessione volontaria del proprietario del bene in stato di abbandono**

1. Costituisce facoltà del Comune, previa pubblicazione di un pubblico avviso, manifestare la disponibilità ad iscrivere al patrimonio comunale i beni abbandonati di cui al 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/i proprietario/i del bene.
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 Poggio Nativo procederà all'acquisizione dei beni di cui all'art. 2 del presente regolamento dai proprietari e/o aventi diritto che abbiano espresso la volontà di cessione volontaria di tali beni al Comune. L'atto, nel caso di cessione volontaria del proprietario sarà stipulato con apposito atto notarile e tutti i costi relativi, di trascrizione, bollo e altro, saranno a carico del proprietario cedente.
6. Nel caso di bene ceduto dal proprietario il comune di Poggio Nativo potrà stabilirne l'uso secondo le finalità di cui all'art. 7 del presente regolamento oppure deciderne l'alienazione a terzi.

#### **Articolo 14 - 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 e attraverso affissione di manifesti cartacei di Avviso pubblico.