

Proposta n° 02 AREA QUARTA Data 13/03/2019		REP. n. 46 DEL 13/03/2019
--	---	------------------------------

**COMUNE DI CAPACI**  
**AREA METROPOLITANA CITTA' DI PALERMO**  
**Originale di deliberazione della**  
**Giunta Municipale**

N° del Reg. <u>47</u> Data <u>22-03-2019</u>	<b>OGGETTO</b>	Approvazione <i>Schema Regolamento per l'acquisizione al patrimonio Comunale, la riqualificazione e il riuso anche attraverso la cessione a terzi, di beton in stato di abbandono nel territorio Comunale.</i>
<b>Parte Riservata all'Area II</b>		<b>NOTE</b>
<b>Bilancio <u>2018</u></b>  Missione Programma Titolo Macroaggregato Capitolo		

L'anno duemila diciannove il giorno ventiquattro del mese di Marzo alle ore 18,15 nella sala delle adunanze del Comune di Capaci, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei signori:

	Pres.	Ass.
1) <b>Presidente Pietro Puccio</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2) <b>Componente Girolamo Billante</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3) <b>Componente Rita Di Maggio</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4) <b>Componente Maria Giambona</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5) <b>Componente Aldo Sollami</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Presiede il Sindaco Pietro Puccio e partecipa il Segretario Generale Dott. Ricupati Cristofaro. Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione ed invita a deliberare sulla seguente proposta

Il Responsabile del Procedimento di cui all'art. 5 della L.R. 30/4/1991 n° 10, ai sensi dell'art. 2 della medesima legge, propone l'adozione della presente proposta di deliberazione avente ad oggetto: *"Approvazione Schema Regolamento per l'acquisizione al patrimonio Comunale, la riqualificazione e il riuso anche attraverso la cessione a terzi, di beni in stato di abbandono nel territorio Comunale."*

**Premesso che:**

- ✓ nell'ambito delle politiche di valorizzazione del centro storico e del territorio e al fine di □connotare l'ambiente urbano in maniera coerente rispetto alle emergenze storiche e artistiche presente nel territorio, si è ritenuto di procedere alla predisposizione di un regolamento che disciplini *l'acquisizione al patrimonio Comunale, la riqualificazione e il riuso anche attraverso la cessione a terzi, di beni in stato di abbandono nel territorio Comunale*
- ✓ negli ultimi anni si è constatata che nel territorio del Comune di Capaci sono presenti beni inutilizzabili, di proprietà pubblica, o privata, alcuni dei quali si trovano attualmente uno stato manifesto abbandono tale da determinare situazioni grave degrado urbano, danni per l'ambiente, preoccupazioni per la conservazione testimonianze culturali storiche a volte assai significative, pericoli per la pubblica e privata incolumità privata incolumità oltre che occasioni per attività e comportamenti illeciti;
- ✓ invero, appare chiaro che il recupero e la riutilizzazione dei beni in questione possa rappresentare una valida occasione sia per riqualificare spazi urbani degradati restituendo ad essi decoro e identità, sia per creare opportunità di occupazione e di 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 spontanea;
- ✓ **in particolare, per quanto riguarda i beni di proprietà privata, assumono rilievo in questa chiave:**
  - immobili sia di grandi, che di modeste dimensioni quali edifici già 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, ma in più di un caso, di notevole valore storico, culturale o edilizio;
  - edifici con destinazione abitativa mai completati abbandonati per incuria costi manutenzione ristrutturazione sproporzionati valore;
  - terreni incolti o incoltivabili per motivi economici o ambientali o per le troppo ridotte dimensioni frutto di divisioni ereditarie o di interventi espropriativi;
  - orti urbani la cura adeguata manutenzione non può essere assicurata dai proprietari;
  - piccoli residuati o modeste testimonianze di edifici o altre strutture urbane un tempo anche di grande valore edilizio o urbanistico e oggi non più esistenti nella loro consistenza originaria;
- ✓ allo scopo di individuare il percorso utile al recupero di tali beni alla loro funzione sociale sono state effettuate studi ed approfondimenti sulla questione

- ✓ Il territorio comunale appartiene alla collettività dei capaci e che la "cessione" di parti di esso in proprietà privata avviene per assicurare l'unico scopo della "funzione sociale" e della "utilità sociale" (artt. 42, 42, 43 e 44), il cui venir meno produce 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 venire meno anche qualsiasi altro diritto per indennità di esproprio;
- ✓ Pertanto è compito ineludibile del Comune di Capaci applicare le predette disposizioni costituzionali nell'interesse esclusivo della comunità Capaciota e dei diritti delle generazioni future;
- ✓ Prima di procedere all'acquisizione del bene abbandonato al patrimonio comunale, è necessario, per motivi di equità, invitare e diffidare il proprietario a ricostituire sul bene la funzione sociale, entro un determinato termine;
- ✓ Ai fini di una formale dichiarazione di appartenenza al patrimonio comunale di detti beni, sia necessaria una verifica della loro consistenza e della loro esatta indicazione catastale;
- ✓ Dal punto di vista procedurale e ai fini dell'osservanza del principio della certezza del diritto è indispensabile, per motivi di equità, far procedere l'acquisizione al patrimonio comunale dei beni abbandonati da una diffida rivolta ai proprietari dei beni a ricostituire la funzione sociale, del loro bene entro un termine perentorio, scaduto il quale valutate le cause dell'abbandono, si provveda all'acquisizione al patrimonio comunale dei beni stessi;

#### Visti:

- ✓ Il Libro III, Titolo II - Capo I del Codice Civile contiene disposizioni generali in materia di proprietà privata e, in particolare, l'art. 827 disciplina i cd. Beni immobili "vacanti", stabilendo che *"I beni immobili che non sono proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato"*, nonché l'art. 838 secondo cui se un proprietario abbandona determinati beni il cui deperimento possa, tra l'altro, nuocere gravemente al decoro della città o alle ragioni dell'arte, della storia o della sanità pubblica, l'Autorità Amministrativa può procedere all'espropriazione degli stessi, dietro pagamento di una giusta indennità;
- ✓ L'Art. 2 Cost., secondo cui *"La Repubblica riconosce garantisce diritti inviolabili dell'uomo sia come singolo, sia nelle formazioni sociali si svolge la sua personalità, richiede l'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà politica, economica sociale"*.
- ✓ L'art. 3, comma 2, Cost., secondo cui *"E' compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli che 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 Cost. secondo cui *"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"*
- ✓ L'art. 42, comma 2, Cost. secondo cui *"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"*;
- ✓ L'Art. 44 Cost. secondo cui *"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"*;
- ✓ L'Art. 118 Cost. che, nell'affermare il principio di sussidiarietà, sia verticale,

e in particolare:

1. strumenti giuridico - amministrativi di acquisizione di beni privati e/o altri enti pubblici abbandonati e/o dismessi;
  2. aspetti e profili di diritto penale connessi all'acquisizione e occupazione dei beni abbandonati e/o dismessi;
  3. le procedure amministrative di nuova destinazione ed i modelli partecipativi di assegnazione;
  4. i modelli di gestione, l'elaborazione dei piani di sostenibilità economica e gli aspetti di compatibilità organizzativa e finanziaria con l'attuale condizione del Comune;
- ✓ gli studi e gli approfondimenti effettuati ha consentito di definire e condividere sull'argomento una lettura costituzionalmente orientata (in primis alla luce degli artt. 3, 41, 42 e 43 Cost.) delle disposizioni normative del codice (in particolare l'art. 827 c.c. "Beni immobili vacanti" e l'art. 838 c.c. "Espropriazione di beni che interessano la produzione nazionale o il prevalente interesse pubblico") e legislative in materia di proprietà, sia pubblica che privata, secondo cui *"la proprietà non è garantita quale diritto soggettivo assoluto, ma esclusivamente in quanto finalizzato ad assicurare la funzione sociale del bene"*.
  - ✓ Partendo da una tale impostazione è logico ritenere che, laddove beni, anche in proprietà privata, siano abbandonati e perciò non assicurano quella funzione sociale per cui il diritto di proprietà 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 Capaci, come *"bene comune"*, al fine di determinare per lo stesso, secondo modalità partecipate, una destinazione economica conforme alle necessità sociali.

#### **Ritenuto che :**

- ✓ Le norme del codice civile sulla proprietà sono subordinate alle norme di ordine pubblico economico, immediatamente precettive, degli artt. 41, 42, 43 e 44 della Costituzione Italiana, le quali sanciscono la *prevalenza dell'utilità sociale e delle funzione sociale della proprietà sull'interesse privato*;
- ✓ In particolare l'art. 42, comma 2, della Cost. prescrive che la *"proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge al solo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti"*
- ✓ Ai sensi dell'art. 13 del Testo Unico sull'ordinamento degli EE.LL (TUEL) sono di competenza del Comune le *"funzioni amministrative che riguardano la popolazione del territorio comunale, in particolare nei servizi alla persona e alla comunità, dell'assetto e dell'utilizzazione del territorio e dello sviluppo economico"* e che l'art. 42 del medesimo Testo Unico, nel disciplinare le attribuzioni del Consiglio Comunale, annovera anche quelle concernenti il patrimonio dell'Amministrazione;
- ✓ In particolare, sono di nocumento alla collettività capaciota il mancato utilizzo di terreni ed immobili abbandonati, specialmente quegli immobili situati nella parte antica del paese abbandonati da decenni causando notevole danno sotto l'aspetto ambientale, turistico, anche di immagine, alla cittadinanza di Capaci, e, non solo, anche a causa di chiusure o delocalizzazioni di imprese, nonché la mancata vendita di grandi complessi immobiliari, che occupano il territorio comunale senza perseguire nessuna funzione sociale;

sia 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 forma 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 o associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà”*;

- ✓ L’Art. 43 Cost., in base al 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 riferiscono 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 cui il Comune ha competenza generale per quanto concerne *“le funzioni amministrative che riguardano la popolazione del territorio comunale precipuamente nei settori organici dei servizi alla persona e alla comunità, dell’assetto e dell’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”*;

**Ritenuto** che il percorso per l’acquisizione dei beni immobili abbandonati nel territorio del Comune di Capaci si snoderà, in sintesi nelle seguenti fasi:

1. Individuazione, anche su segnalazione delle comunità interessate, di beni immobili e terreni di proprietà privata 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 con la realizzazione di una mappatura degli stessi;
2. Accertato lo stato di effettivo abbandono dei beni di proprietà privata, l’A.C., con atto notificato a mezzo di Messo Comunale, invita i relativi proprietari ad adottare tutti i provvedimenti necessari al perseguimento della “funzione sociale” dei beni in questione, nel termine perentorio di giorni 60 (sessanta). Trascorso tale termine inutilmente, l’A.C. diffida i proprietari stessi a presentare le proprie deduzioni nel termine di 60 (sessanta) giorni;
3. In caso di mancato riscontro da parte del proprietario del bene, l’A.C. deciderà la destinazione dei beni e procederà all’acquisizione degli stessi al patrimonio comunale.
4. I beni privati abbandonati acquisiti al patrimonio comunale potranno formare anche oggetto di una gestione esterna all’A.C., mediante l’affidamento degli stessi beni a soggetti (persone fisiche e/o giuridiche) che avranno manifestato il proprio interesse mediante presentazione, a seguito di pubblicazione di relativo avviso pubblico, di “Piani di gestione” che formeranno oggetto di valutazione da parte di un’apposita Commissione tecnica.

**Visto** il vigente O.R.EE.LL.;

**Visto** il Testo Unico EE.LL.;

**Visto** il D. Lgs. n. 267/2000;

**Vista** la determina del Sindaco n. 41/2018

**Vista** la determina settoriale n. 235/20118

## PROPONE

Per quanto sopra descritto e che qui di seguito si intende integralmente riportato:

1. **Approvare**, per le motivazioni espresse in premessa il regolamento Comunale denominato *"Schema Regolamento per l'acquisizione al patrimonio comunale, la riqualificazione e il riuso, anche attraverso la cessione a terzi di beni in stato di abbandono nel territorio Comunale"* composto da n. 19 articoli, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
2. **Trasmettere** la presente deliberazione con il *"Schema Regolamento per l'acquisizione al patrimonio comunale, la riqualificazione e il riuso, anche attraverso la cessione a terzi di beni in stato di abbandono nel territorio Comunale"* alla Presidenza del Consiglio Comunale al fine di pervenire alla loro approvazione definitiva;
3. **Dare Atto** che con l'approvazione definitiva del regolamento di cui al punto 1) da parte dell'Assise Consiliare, ogni disposizione normativa e/o regolamentare edilizia, urbanistica e commerciale del Comune di Capaci non compatibile con le prescrizioni in esso contenute sono da intendersi con il presente atto abrogate;
4. **Dare Mandato** all'Ufficio Segreteria generale di trasmettere il presente atto anche al Responsabile dell'Ufficio AA.GG. quale responsabile del sito istituzionale e dell'accessibilità informatica e del complessivo procedimento di pubblicazione dei contenuti sul sito web istituzionale ai fini dell'obbligo di pubblicazione on-line sul sito dell'Amministrazione Trasparente del Comune di Capaci ai sensi di quanto disposto dalla deliberazione di G.M. n. 9 del 30/1/15;
5. **Dare mandato** all'Ufficio di Segreteria di trasmettere il presente atto al Responsabile per la pubblicazione per estratto dei contenuti sul sito web istituzionale ai fini dell'obbligo di pubblicazione on-line in ottemperanza agli obblighi previsti dalla L.R. n. 11/2015 come richiamati dalla circolare prot. n. 12723 del 29/07/2015 e n. 1348 dell'11/08/2015 e del Segretario Generale.

**Il Responsabile del Servizio**  
Dott. P. Modica



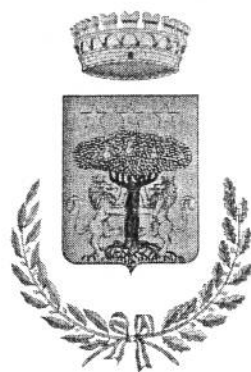
Vista la superiore proposta del responsabile del procedimento si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

**Il Funzionario Responsabile**  
Dott. P. Modica



Vista la superiore proposta del responsabile del procedimento si esprime parere ..... in ordine alla regolarità contabile.

**Il Responsabile dell'Area Seconda**  
Rag Paolo Di Maggio



# *Comune di Capaci*

*Città Metropolitana di Palermo*

**SCHEMA REGOLAMENTO PER L'ACQUISIZIONE AL  
PATRIMONIO COMUNALE, LA RIQUALIFICAZIONE E IL RIUSO,  
ANCHE ATTRAVERSO LA CESSIONE A TERZI, DI BENI IN STATO  
DI ABBANDONO NEL TERRITORIO COMUNALE**

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1 - Premessa

1. Il Comune di Capaci 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 alla 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 Cost. che sanciscono la prevalenza dell'utilità sociale e della "*funzione sociale della proprietà*" sull'interesse privato. Con l'espressione "*beni comuni*" si intendono quei beni a consumo non rivale, ad uso non esclusivo ma esauribile, che esprimono utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali e al libero sviluppo dei cittadini che possono formare oggetto di fruizione collettiva.

Le azioni intraprese con il presente regolamento esprimono la volontà da parte del Comune di Capaci di gestire i beni comuni:

1. in quanto utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali, nonché al libero sviluppo delle persone,
2. in quanto beni di appartenenza collettiva e sociale oltre la distinzione pubblico/privato,
3. per l'utilizzo ed un'accessibilità equa e solidale,
4. in quanto rappresenta un valore artistico e culturale che va preservato per tutelare i diritti delle generazioni future.

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

Nell'attuazione di un programma di riqualificazione del territorio comunale, l'Ente intende favorire il ripopolamento con l'obiettivo di rimettere in moto quelle dinamiche socio-economiche fondate sul recupero dell'artigianato e sull'attrazione turistica e sullo sviluppo delle attività sociali. Per il raggiungimento di tale obiettivo, costituisce precipuo obiettivo dell'Amministrazione Comunale 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.

2. Relativamente agli immobili abbandonati situati soprattutto nella parte storica del paese, (ove è situata la Chiesa Madre), nonché nella Z.T.O. "A" dello strumento urbanistico vigente, si potrà procedere, 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. Nei casi di immobili ricadenti nelle fattispecie previste dagli art. 50 e 54 del d. lgs. 267 del 2000 e ss.mm.ii., tale periodo è diminuito a 5 (cinque) 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 Capaci

1. Le attività da porre in atto ai sensi del presente Regolamento possono ricondursi:

- ✓ Individuazione e predisposizione da parte degli uffici comunali di un elenco di beni aventi le caratteristiche di cui al precedente art. 2 del presente regolamento e che possono essere classificati come "beni comuni";
- ✓ Realizzazione sul sito web di una sezione con la mappatura dei beni comuni;
- ✓ Pubblicazione avviso e valutazione disponibilità alla cessione degli immobili a favore del Comune di Capaci;
- ✓ Acquisizione coattiva ai sensi del successivo art. 8;
- ✓ Utilizzazione diretta da parte del Comune di Capaci;
- ✓ 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

1. 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 della comunità interessata.

2. 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 Capaci 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 e di continuo aggiornamento 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.**

1. Costituisce facoltà del Comune, previa pubblicazione di un pubblico avviso, manifestare la disponibilità ad acquisire gli immobili, invitando i privati proprietari a inoltrare proposta, di cessione esprimendo in proposito volontà irrevocabile, da sottoporre alla valutazione dell'Organo preposto dell'Ente per l'accettazione secondo le vigenti disposizioni di legge.
2. In tal caso la cessione volontaria degli immobili è a titolo gratuito.
3. Nel caso di acquisizione degli immobili, per gli scopi di cui alla lettera d) dell'art. 1 del presente Regolamento, saranno a carico del Comune tutte le spese di trasferimento.
4. 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.
5. 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.
6. Le proposte saranno istruite dall'Area Tecnica 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.**

1. Il Comune di Capaci procederà all'acquisizione dell'immobile dal proprietario che ha espresso la volontà di cessione 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 o del terzo in caso di cessione a terzi.
2. Ultimati i lavori, effettuati dal terzo assegnatario dei beni, anche in tempi inferiori a quelli stabiliti, previo collaudo di conformità a carico dello stesso, 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.

3. L'atto sarà stipulato con le stesse modalità di cui all'art. 11, con costi di trasferimento a totale carico del beneficiario e previo pagamento dei costi vivi sostenuti dal Comune.

4. L'immobile ceduto dal Comune, edificato o ricostruito, nel termine fissato dal provvedimento abilitativo, **non potrà essere alienato dall'assegnatario prima di 10 anni dalla data di presentazione della segnalazione certificata di agibilità** .

### **Articolo 8 - Acquisizione coattiva.**

1. In seguito alla individuazione, e accertamento dello stato effettivo dei beni abbandonati ricadenti nel territorio del Comune di Capaci 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 provvederà all'adozione di ordinanza ai sensi degli artt. 50 e 54 del D.lgs. 267/2000 notificata ai sensi delle vigenti disposizione 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 e alla messa in sicurezza e/o eliminazione di tutte le condizioni antigiene 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 60 (sessanta)** dalla notifica dell'atto.

2. Al fine di assicurare la massima diffusione, e comunque in ogni caso in cui non sia identificabile alcun proprietario o avente diritto sull'immobile, si procederà anche attraverso la pubblicazione mediante i seguenti strumenti:

- ✓ affissione sui muri dell'edificio oggetto del provvedimento;
- ✓ sulle bacheche comunali;
- ✓ sul sito istituzionale dell'ente;
- ✓ affissione all'albo pretorio per giorni 60;

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

4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, senza che sia stato adempiuto a quanto **intimato** dall'amministrazione, il Comune imprimerà all'immobile una destinazione d'uso pubblica e procederà all'acquisizione al patrimonio dell'Ente previa proposta di deliberazione da sottoporre in Consiglio Comunale.

## CAPO III □

### PROCEDURE E CRITERI DI GESTIONE E ASSEGNAZIONE

#### Articolo 9 - Utilizzazione diretta del Comune.

1. Nei casi di cui al precedente art. 8, comma 4, il Comune procederà attraverso l'Area Tecnica, alla verifica circa la presenza effettiva di una o più delle seguenti fattispecie:

- a. 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.

2. Gli interventi da eseguire saranno i seguenti:

- a. restauro dei beni acquisiti, destinandoli agli scopi di cui alle lettere **a, b, c, d** ed **e** dell'art. 1, del presente Regolamento;
- b. alla demolizione di quegli immobili da utilizzare per gli scopi e per i casi previsti dall'art. 1, comma 2, lett. **b**, del presente Regolamento.

3. Il Comune perseguirà, altresì, l'attuazione di programmi finalizzati al recupero ed alla qualificazione urbana sulla base della legislazione nazionale e regionale in vigore.

#### Articolo 10 - Cessione a terzi.

1. Il Comune, conformemente alle previsioni contenute nel presente regolamento, entro il mese di gennaio di ogni anno renderà noto, attraverso un pubblico avviso, le modalità di presentazione delle istanze di assegnazione degli immobili acquisiti al patrimonio dell'ente come "*beni comuni*" che non siano oggetto di gestione diretta da parte del Comune.

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

## Articolo 11 - Modalità di assegnazione degli immobili.

1. 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.u. confinante): **punti 30,**
- d. accorpamento pertinenziale (garage nel raggio di mt.100): **punti 5,**
- e. impegno alla residenza nel Comune di Capaci per almeno 10 anni **punti 20,**
- f. apertura di un esercizio artigianale o professionale o commerciale: **punti 20,**
- g. mantenimento del volume esistente (trascrizione ai RR. II.): **punti 10,**
- h. integrale mantenimento della tipologia costruttiva (trascrizione ai RR.II.): **punti 30.**

2. Una apposita commissione composta dal responsabile del settore Area Tecnica, dal Segretario comunale e dal Responsabile dell'Area Contabile esaminerà le richieste e nel rispetto dei criteri e dei punteggi sopra riportati, formulerà la graduatoria degli assegnatari degli immobili.

3. 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. 12, comma 1, lett. e.

## Articolo 12 - Obblighi dell'assegnatario

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

- a) rispettare i criteri di cui al successivo art. 13;
- b) sottoscrivere gli impegni relativamente ai requisiti di priorità di cui alle lettere e, f, g, h del precedente art. 11, comma 1;
- c) presentare domanda di permesso di costruire o S.C.I.A. entro 90 giorni dalla notifica di cui al comma 3 dell'art. 11;
- d) iniziare i lavori entro 30 giorni dalla data di rilascio del Permesso di costruire o dalla data di decorrenza della S.C.I.A.;

e) completare i lavori entro il termine di mesi 36 dalla data di validità del provvedimento abilitativo.

2. 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 strumento urbanistico e del Regolamento Edilizio.

#### **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.

## **CAPO V**

### **NORME FINALI**

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

1. Un limite al riuso degli immobili della parte antica del paese è costituito dall'eccessiva frammentazione delle unità immobiliari.

2. Allo scopo, si prevede la possibilità di attivare scambi finalizzati alla ricomposizione delle verticali degli immobili, ovvero scambi tra beni comunali ovvero unità immobiliari in possesso del Comune nella parte antica del paese con beni di privati, al fine di realizzare detto obiettivo.

3. In particolare si intende favorire l'acquisizione di immobili per consentire interventi pubblici e/o privati unitari su immobili della parte antica del paese 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.

### **Articolo 16 - 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 17 - Vigilanza.**

Il Comune vigilerà circa il rispetto della 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.**

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.

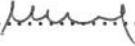
LA GIUNTA MUNICIPALE

Vista la superiore proposta di deliberazione corredata dai pareri resi favorevoli dai Responsabili di Area;

Con la seguente votazione .....  ..... espressa per alzata di mano oppure mediante schede segrete

DELIBERA

Di approvare la superiore proposta di deliberazione e con la seguente separata votazione

.....  .....

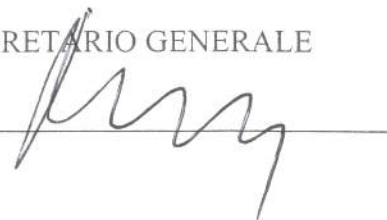
DELIBERA

Di dare all'atto immediata eseguibilità.

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SINDACO

SEGRETARIO GENERALE



---

---

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo

Dal Municipio \_\_\_\_\_

SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Ricupati Cristofaro)

---

---

*REFERTO DI PUBBLICAZIONE*

N. **Reg. n. 1111**

Certifico io sottoscritto Segretario Generale su conforme dichiarazione del Responsabile Albo Pretorio, che copia del presente verbale viene pubblicato il giorno \_\_\_\_\_ all'Albo Pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Il Responsabile Albo Pretorio

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Ricupati Cristofaro)

---

---

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

**ATTESTA**

- **CHE** la presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ in quanto

decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione;

Dichiara Immediatamente Esecutiva;

Dal Municipio \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Ricupati Cristofaro)