



Comune di Roverè Veronese
Provincia di Verona

**REGOLAMENTO PER
L'ACQUISIZIONE AL
PATRIMONIO COMUNALE
DI BENI IMMOBILI IN STATO
DI ABBANDONO NEL
TERRITORIO**

Approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 27/10/2020.

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - PREMESSE

- 1) Il Comune di Roverè Veronese intende contrastare il 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, privata o di altra natura che si trovino in uno stato di abbandono e/o di degrado;
 - che possano determinare danni per l'ambiente, pericoli per la pubblica o privata incolumità, preoccupazioni per le testimonianze culturali e storiche;
 - che possano essere ricettacolo di rifiuti ed erbe infestanti che favoriscono la diffusione di topi e parassiti con problematiche igienico-sanitarie, nonché occasione per attività e comportamenti illeciti;
 - 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 della Repubblica, nonché dall'art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea.
- 2) Nell'esercizio delle proprie funzioni il Comune, 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.
- 3) Le finalità sono il recupero ed il riutilizzo dei beni in questione che rappresentano un'occasione di riqualificazione sociale e funzionale degli spazi urbani degradati restituendo ad essi decoro e identità, favorendo il ripopolamento, creando opportunità di occupazione e impresa, ma anche di attività sociali, turistiche, culturali, ambientali e sportive attraverso il coinvolgimento e la partecipazione dei cittadini, come singoli o organizzati in associazioni, comitati o altre forme di aggregazione.

Articolo 2 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

- 1) Per dare una definizione esaustiva di "beni comuni" è necessario far riferimento a un criterio funzionale e ad un criterio genetico – storico.
- 2) 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 della persona umana considerata sia come singolo che come membro della comunità e che possono determinare una situazione di fruizione collettiva.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) Le norme del Codice civile sulla proprietà sono subordinate alle norme di ordine pubblico economico immediatamente precettive degli articoli 41, 42 e 43 della Costituzione italiana, 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.

- 6) Le azioni intraprese con il presente regolamento esprimono la volontà da parte del Comune di Roverè Veronese di gestire i beni comuni:
- a) funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali, nonché al libero sviluppo alla promozione, alla realizzazione della persona umana;
 - b) di appartenenza collettiva e sociale secondo la distinzione pubblico o privato;
 - c) per l'utilizzo ed un'accessibilità equa e solidale;
 - d) rappresentanti un valore artistico e culturale che va preservato per tutelare i diritti delle generazioni future.

Articolo 3 – FINALITA'

- 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 precipua finalità dell'Amministrazione Comunale favorire il recupero e il restauro delle unità immobiliari ovvero dei beni al fine di poterle utilizzare per:
 - a) scopi turistici, di tutela e valorizzazione artistico-culturale mantenendo la proprietà pubblica;
 - b) assegnazione temporanea ad associazioni per finalità sociali o culturali;
 - c) concessione a terzi privati;
 - d) usi istituzionali propri del Comune;
 - e) finalità di realizzazione di housing Sociale.
- 2) Relativamente ai beni abbandonati e/o inutilizzati situati nel territorio del Comune di Roverè Veronese si potrà procedere compatibilmente con le previsioni urbanistiche anche alla loro demolizione al fine di soddisfare le seguenti esigenze:
 - a) di tipo urbanistico (per incremento del verde pubblico e/o il miglioramento dei collegamenti viari);
 - b) demolizione in stato di pericolo (in caso di grave precarietà strutturale).

Articolo 4 – PRECISAZIONI

- 1) Si definiscono beni abbandonati e/o inutilizzati quei beni che rientrino in almeno una delle seguenti fattispecie:
 - a) 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 da almeno 10 anni e su cui i proprietari e/o aventi diritto non esercitino più la funzione sociale ex art. 42 della Costituzione italiana;
 - b) dei quali i proprietari nominali, possessori o detentori e/o aventi diritto sugli stessi si disfino e/o abbandonino i medesimi.
- 2) Ai fini dell'accertamento dello stato di abbandono è fatta salva l'applicazione degli artt. 528 e 586 del Codice civile in relazione alla giacenza e vacanza dell'eredità, nonché dell'art. 827 del Codice civile in relazione alla devoluzione allo Stato dei beni immobili vacanti.

Articolo 5 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

- 1) L'individuazione dei beni immobili, terreni o aree di proprietà pubblica, privata o di altra natura e classificati come "beni comuni" che si trovino nello stato di cui all'art. 4, potrà avvenire sia d'ufficio che su segnalazione dei cittadini della comunità interessata.
- 2) In particolare, relativamente alla proprietà privata assumono rilievo:
 - Immobili destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali non più utilizzati per la congiuntura economica, evoluzione di mercato, inadeguatezza tecnologica o normativa e immobili di valore storico e culturale;
 - Edifici ed aree (edificabili e non) siti nelle contrade, destinati ad abitazione ma non più completati o abbandonati per incuria o costi di manutenzione e ristrutturazione elevati o sproporzionati al valore;

- Terreni incolti o non coltivati per motivi economici o ambientali;
 - Fabbricati abbandonati di uso comune nelle contrade (c.d. baiti).
- 3) I beni individuati secondo le modalità di cui al comma 1 del presente articolo, saranno inseriti in un elenco che sarà pubblicato all'Albo pretorio on-line e su apposita sezione del sito web istituzionale del Comune e soggetti alle seguenti attività:
- a) acquisizione coattiva ai sensi del successivo art. 6;
 - b) utilizzazione diretta da parte del Comune;
 - c) concessione o la locazione agevolate a terzi;
 - d) predisposizione di un protocollo di responsabilità che disciplini l'utilizzo dei singoli beni individuati, da sottoscrivere per lo svolgimento delle attività previste;
 - e) vigilanza del Comune sul rispetto delle norme previste dalla convenzione.
- 4) Per quanto non previsto dal presente regolamento, si rinvia alle norme del Codice civile secondo un'interpretazione costituzionalmente orientata.

CAPO II MODALITÀ DI ACQUISIZIONE

Articolo 6 – ACQUISIZIONE COATTIVA

- 1) In seguito all'individuazione dei beni di cui all'art. 4, il Sindaco provvederà all'adozione di ordinanza ai sensi degli artt. 50 e 54 del D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii. notificata con le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge (il Comune potrà avvalersi anche della notifica per pubblici reclami ai sensi dell'art. 150 del C.P.C.) anche 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 situazioni di pericolo, alla messa in sicurezza e condizioni antigieniche;
 - al ripristino delle condizioni di decoro di tutti i beni fatiscenti ed in stato di abbandono e/o inutilizzo presenti nel territorio;
 - al perseguimento della "funzione sociale".
- 2) Tali attività dovranno concludersi entro **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.
- 3) 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 dell'Area Tecnica 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 2.
- 4) 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.
- 5) 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 altre modalità di pubblicazione secondo la normativa vigente in materia.
- 6) Entro **giorni 120 (centoventi)**, decorrenti dalla notifica dell'atto, i proprietari e/o aventi diritto hanno facoltà di presentare le proprie deduzioni.
- 7) Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1 salvo proroghe, senza che sia stato adempiuto a quanto **intimato** dall'amministrazione, il Comune avrà la facoltà di acquisire (dichiarare acquisito il bene, *ope consitutionis*) al patrimonio del Comune e iniziare la procedura di cui ai seguenti art. 7 e 8.
- 8) La dichiarazione di acquisizione avverrà mediante deliberazione del Consiglio comunale e successivamente trascritta nei pubblici registri.

CAPO III

PROCEDURE E CRITERI DI GESTIONE E UTILIZZAZIONE

Articolo 7 – UTILIZZO DIRETTO DA PARTE DEL COMUNE

- 1) Nei casi di cui al precedente art. 6, il Comune procederà attraverso il Responsabile dell'Area Tecnica alla verifica circa la presenza effettiva di una o più delle seguenti fattispecie:
 - a) il bene è inserito in un intervento unitario di ristrutturazione, riqualificazione e/o messa in sicurezza;
 - b) l'intervento di messa in sicurezza è oggetto di finanziamento regionale, nazionale e/o comunitario;
 - c) l'intervento è inserito in una progettazione unitaria da candidare a finanziamento, laddove tra i requisiti essenziali è richiesta la proprietà dei beni in capo al Comune
- 2) Gli interventi da eseguire saranno i seguenti:
 - a) restauro dei beni acquisiti, destinandoli agli scopi di cui alle lettere **a, b, c, d** ed **e** dell'art. 3 del presente regolamento;
 - b) alla demolizione di quegli immobili da utilizzare per gli scopi e per i casi previsti dall'art. 3, comma 1, lett. **b**, del presente regolamento.
- 3) Il Comune perseguirà, altresì, l'attuazione di programmi finalizzati al recupero ed alla qualificazione urbana sulla base della legislazione nazionale e regionale in vigore.

Articolo 8 – CONCESSIONE A SOGGETTI TERZI

- 1) Il Comune, conformemente alle previsioni contenute nel presente regolamento, potrà rendere noto, attraverso un pubblico avviso, le modalità di presentazione delle istanze di assegnazione, in concessione o in locazione agevolate, degli immobili acquisiti al patrimonio dell'ente come "beni comuni" che non siano oggetto di gestione diretta da parte dello stesso Ente.
- 2) Tale avviso sarà divulgato mediante pubblicazione per 30 (trenta) giorni all'Albo Pretorio on-line e su apposita sezione del sito web istituzionale del Comune di Roverè Veronese, nonché attraverso l'affissione di manifesti per le vie cittadine.
- 3) I soggetti interessati di cui al precedente art. 1 potranno essere:
 - privati cittadini in possesso dei seguenti requisiti:
 - di ordine generale di cui all'art. 80 del d.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii.;
 - non essere sottoposti a misure di prevenzione o procedimenti per l'applicazione di misure di prevenzione di cui alla normativa contro la criminalità mafiosa;
 - essere in regola con il versamento delle imposte e tasse nei confronti del Comune;
 - Ditte individuali, Società, Imprese, Consorzi, Agenzie, Onlus etc. in possesso dei seguenti requisiti:
 - di ordine generale di cui all'art. 80 del d.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii.;
 - iscritte ai registri delle Imprese della C.C.I.A.A. della Provincia in cui hanno sede per finalità inerenti il presente regolamento;
 - non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo, o in qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite, e che a carico delle medesime non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di una delle predette situazioni o di ogni altra procedura equivalente e che procedure del genere non si sono verificate nel quinquennio anteriore alla data di concessione, né si trovano in stato di cessazione e/o sospensione dell'attività.
 - non essere sottoposte a misure di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione di misure di prevenzione di cui alla normativa contro la criminalità mafiosa;
 - non vi siano operative misure cautelari interdittive ovvero di divieto temporaneo di stipulare contratti con la pubblica amministrazione ai sensi del d.Lgs. 08/06/2001 n. 231;
 - non vi siano condizioni ostative di esclusione dalla contrattazione con le Pubbliche amministrazioni e di cui all'art. 3 della Legge n. 55/90 in materia di prevenzione della delinquenza mafiosa e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale;
 - essere in regola con il versamento dei contributi in materia previdenziale, assistenziale e assicurativa, nonché delle imposte e tasse;

- il titolare, se trattasi di impresa individuale - Tutti i soci , se trattasi di società in nome collettivo indipendentemente dai poteri di rappresentanza – tutti i soci accomandatari, se trattasi di società in accomandita semplice – tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza per ogni altro tipo di società , ente od associazione:
 - non sono sottoposti a misura di prevenzione a procedimenti per l'applicazione di misure di prevenzione di cui alla normativa contro la criminalità mafiosa;
 - sono in possesso della capacità a contrattare con le Pubbliche Amministrazioni;
 - non incorrano in alcuna degli speciali divieti di comprare stabiliti dall'art. 1471 del Codice Civile.

Articolo 9 – MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEI BENI IMMOBILI

- 1) L'assegnazione degli immobili destinati alla concessione ovvero locazione agevolata a terzi, avverrà sulla base di graduatoria stilata sulla base dei criteri sotto indicati:
 - a) mancato possesso di altri immobili nel territorio comunale: **punti 5**;
 - b) giovane coppia di età inferiore a 35 anni: **punti 10**;
 - c) accorpamento pertinenziale, ovvero ad altre proprietà confinanti: **punti 15**
 - d) impegno alla residenza nel Comune di Roverè Veronese per almeno 15 (quindici) anni: **punti 20**;
 - e) apertura di un esercizio artigianale, produttivo o commerciale: **punti 20**.
 - f) mantenimento del volume esistente, di caratteri e della tipologia costruttiva secondo la tradizione ed il contesto locale: **punti 20**.
- 2) Un seggio di gara presieduto dal Responsabile dell'Area Tecnica alla presenza di due testimoni, esaminerà le richieste e, nel rispetto dei criteri e dei punteggi sopra riportati, formulerà la graduatoria dei concessionari e/o locatari degli immobili.

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) rispettare i criteri di cui al successivo art. 11;
 - b) sottoscrivere gli impegni relativamente ai requisiti di priorità di cui alle lettere **c** e **d** del precedente art. 9, comma 1;
 - c) presentare domanda di Permesso di Costruire o S.C.I.A. presso il Comune;
 - d) iniziare i lavori entro 12 (dodici) mesi 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 del verbale di inizio dei lavori.
- 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.
- 3) La garanzia, prestata sotto forma di deposito cauzionale ovvero fidejussione assicurativa o bancaria, sarà restituito decorsi 15 (quindici) anni dalla data di stipula della concessione e/o locazione a canone agevolato. Nel caso della fidejussione assicurativa o bancaria, la garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta da parte dell'ufficio comunale competente.

CAPO IV

PROCEDURE DI RISANAMENTO E CESSIONE

Articolo 11 – METODOLOGIA DI RISANAMENTO E DI RESTAURO

- 1) Gli interventi di risanamento e restauro degli immobili oggetto del presente Regolamento dovranno essere eseguiti in conformità alle disposizioni del vigente strumento urbanistico del PATI e PI, nonché del Regolamento Edilizio comunale.

Articolo 12 – REVOCA

- 1) Il mancato rispetto degli obblighi di cui all'art. 10, comma 1 e art. 11 comporterà la revoca della concessione e/o locazione agevolata, l'incameramento della garanzia di cui all'art. 10 comma 2, fatta salva la rivalsa da parte del Comune di eventuali maggiori danni.

CAPO V NORME FINALI

Articolo 13 – PUBBLICITA'

- 1) La divulgazione delle procedure di cui al presente regolamento avverranno nelle modalità previste dalla legge oltre che mediante affissione di manifesti all'ingresso degli immobili e degli accessi principali affinché ne possa avere conoscenza chiunque vanti qualsiasi diritto in particolare nel caso di nominativi e indirizzi incompleti e/o sconosciuti.

Articolo 14 – VIGILANZA

Il Comune vigilerà sul rispetto delle regole contenute nel presente regolamento.

Articolo 15 – PROCEDURE TRANSITORIE

- 1) Costituisce facoltà del Comune, previa pubblicazione di un pubblico avviso, di 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 che sarà sottoposta alla valutazione 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 ipo-catastale e dovranno 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 interamente poste a carico del Comune.
- 4) Le proposte saranno istruite dal Responsabile dell'Area Tecnica indirizzate al Consiglio comunale che valuterà l'accettabilità delle stesse sulla base della possibilità di inserire gli interventi nella programmazione nazionale/regionale/europea o in presenza di investimenti da parte di privati, deliberando l'acquisizione al patrimonio del Comune.
- 5) Il Comune 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.
- 6) In caso di acquisizione al patrimonio del Comune, l'atto sarà stipulato con apposito atto notarile e tutti i costi relativi di trascrizione, bollo e altro, saranno interamente posti a carico dell'Ente.

Articolo 16 – PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Per quanto disposto dall'art. 13 del d.lgs. n. 196/2003 e degli artt. 13-14 del Regolamento UE 679/2016, si informa che i dati personali e sensibili forniti saranno raccolti e trattati nei modi e nei limiti necessari anche con mezzi informatici esclusivamente per le finalità di cui al presente avviso e anche successivamente all'instaurazione del rapporto contrattuale. Sono riconosciuti: il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiedere la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.

Il Titolare del Trattamento è il Comune di Rovere' Veronese con sede in Piazza Vittorio Emanuele, n. 12 – 37028 Roverè Veronese (VR) – C.Fiscale: 80010130237 – Partita IVA: 01686350230 - PEC: comune.rovereveronese@pec.it - Tel. n. 045 6518005.

Il Responsabile della Protezione dei Dati personali (R.P.D. o D.P.O.) è il Dott. Graziano Adami, dottore commercialista e revisore contabile con sede in Via Sommacampagna, n. 63/b - 37137 Verona - PEC: grazianoadami@odcecverona.it. - Tel. n. 045950932.

Articolo 17 – CONTROVERSIE

Per qualsiasi contestazione e controversia conseguenti e derivanti dall'applicazione del presente regolamento e che non si siano potute risolvere di comune accordo, in via bonaria o amministrativa, saranno attribuite al Foro giudiziario di Verona.

Articolo 18 – ENTRATA IN VIGORE

- 1) Il presente contratto è regolato dalla legge italiana e per quanto non previsto nello stesso atto, si fa riferimento alle norme del Codice Civile in quanto applicabili e comunque alle altre disposizioni legislative se applicabili.
- 2) Sono abrogate le norme comunali vigenti, eventualmente in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.
- 3) 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 su apposita sezione del sito web istituzionale del Comune di Roverè Veronese.