

Letta, confermata e sottoscritta:

Il Sindaco
avv. Elena Anna Gerardo

Il Segretario Comunale
dr.ssa Diana Positano



COMUNE di ALFANO
Provincia di Salerno

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 005 Data 19 Marzo 2024

IL RESPONSABILE del SERVIZIO INTERESSATO

Per quanto concerne la regolarità tecnica, ai sensi dell’art. 49, T.U.E.L. vigente, esprime il seguente parere:
FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ing. Giuseppe Pellegrino

IL RESPONSABILE di RAGIONERIA

Per quanto concerne la regolarità contabile e la copertura finanziaria, ai sensi dell’art.49, T.U.E.L. vigente, esprime il seguente parere: FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE CONTABILE
dr. Antonio Mariano Lombardo

Il sottoscritto Vice Segretario Comunale, visti gli atti d’ufficio.

ATTESTA

Prot. N° 0999 N° 134 REGISTRO ALBO PRETORIO

Che copia della suesesa deliberazione viene pubblicata mediante affissione all’Albo Pretorio Comunale per 15 gg. consecutivi, a partire dal 25-03-2024 , come prescritto dall’art. 124, T.U.E.L. vigente.

Dalla residenza Municipale, lì 25 / 03 / 2024 IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
dr. Antonio Mariano Lombardo

IL SOTTOSCRITTO VICE SEGRETARIO COMUNALE ATTESTA

- Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno / /
- ☒-- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, T.U.E.L. vigente);
- ☐-- decorsi dieci giorni dalla pubblicazione (art. 134 , comma 3 T.U.E.L. vigente);

Dalla Residenza Municipale, lì 25 / 03 / 2024 IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
dr. Antonio Mariano Lombardo

OGGETTO: 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

L’anno DUEMILAVENTIQUATTRO il giorno DICIANNOVE del mese di MARZO alle ore 15:20, nella sala Multimediale del Centro di Aggregazione Sociale in Piazza combattenti N° 7 del Comune suddetto, alla PRIMA convocazione in sessione ORDINARIA, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all’appello nominale:

GERARDO Elena AnnaSINDACO PRESENTE

I Consiglieri	PRESENTI	ASSENTI
SPERANZA Antonio	☒	☐
BARBATO Antonio	☒	☐
COLUCCI Cristoforo	☒	☐
DI POLITO Giusy	☐	☒
MATRELLA Giuseppe	☒	☐
ALTIERI Nicola	☒	☐
CESARO Giuseppe	☒	☐
CARBONE Francesco	☒	☐
SIVO Simone	☐	☒
ALLEGRO Katia	☒	☐

Assegnati N° 11 In Carica N° 11 Presenti N° 9 Assenti N° 2

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

- Presiede avv. Elena Anna Gerardo nella sua qualità di Sindaco;
- Partecipa il Segretario Comunale dr.ssa Diana Positano.
- La seduta è pubblica.

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull’argomento in oggetto regolarmente iscritto all’ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione del Sindaco sull'argomento;

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 di sicurezza, si è ritenuto di procedere alla predisposizione di un regolamento che disciplini l'acquisizione al patrimonio pubblico, 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 constatato che nel territorio del Comune di Alfano sono presenti beni inutilizzabili, di proprietà privata, alcuni dei quali si trovano attualmente in uno stato manifesto di abbandono tale da determinare situazioni di grave degrado urbano, danni per l'ambiente nonché di potenziale pericolo per la pubblica e privata incolumità;
- 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 e culturale;

CONSIDERATO che:

- Il territorio comunale appartiene alla collettività dei Cittadini 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 Alfano applicare le predette disposizione costituzionali nell'interesse esclusivo della comunità 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;
- 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 v/ 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. 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. 118 Cost. che, nell'affermare il principio di sussidiarietà, sia verticale, sia orizzontale, stabilisce che "Le funzioni amministrative sono attribuite ai Comuni salvo che, per assicurarne l'esercizio unitario, siano conferite a Provincie, 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, Provincie 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"

TENUTO CONTO che 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 Alfano, come "bene comune", al fine di determinare per Io 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 della 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 il mancato utilizzo di terreni ed immobili abbandonati, specialmente quegli immobili situati nella parte antica del paese abbandonati da anni causando notevole danno sotto l'aspetto ambientale, turistico, anche di immagine, alla cittadinanza di Alfano e non solo;
- 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"
- il percorso per l'acquisizione dei beni immobili abbandonati nel territorio del Comune di Alfano si snoderà, in sintesi nelle seguenti fasi:
 - L' individuazione e predisposizione da parte degli uffici comunali di un elenco di beni aventi le caratteristiche di cui al precedente art. 4 del presente regolamento e che possano essere classificati come "beni comuni";
 - La realizzazione sul sito web di una sezione con la mappatura dei beni comuni;
 - L'acquisizione coattiva ai sensi dell'articolo 10 dello schema di regolamento allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della medesima;
 - L' utilizzazione diretta da parte del Comune di Alfano;
 - La concessione e/o la locazione agevolate a terzi e/o l'alienazione;
 - La vigilanza del Comune sul rispetto delle norme previste dalla convenzione.

VISTO l'allegato Regolamento ad oggetto "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", da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente deliberato, "composto da n. 17 articoli;

RITENUTO dover provvedere del Regolamento in argomento atteso che lo stesso risponde alle esigenze dell'Ente e della Collettività e del territorio che rappresenta;

EVIDENZIATO che l'autonomia statutaria e la potestà regolamentare, riconosciute in via generale dall'art. 7 del T.U. Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, non hanno altra funzione se non quella di attribuire ai Comuni la capacità di darsi proprie norme organizzative e procedurali purché non in contrasto con atti aventi forza di legge;

VISTI:

- gli articoli 97, 117, sesto comma e 118, 1° e 2° comma, della Costituzione;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni ed integrazioni; ed in particolare i principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità, trasparenza dell'azione amministrativa di cui all'articolo 1, comma 1
- il comma 6 dell'articolo 117 della Costituzione repubblicana, normato successivamente dalla legge costituzionale 3/2001, che riconosce ai comuni la potestà regolamentare "in ordine alla disciplina dell'organizzazione e dello svolgimento delle funzioni loro attribuite";
- il T.U. Enti Locali approvato con il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e successive modifiche ed integrazioni, ed in particolare gli articoli 3 - comma 4 -, 7 e 191, comma 2;
- l'articolo 4 della legge 131/2003 secondo il quale i comuni hanno potestà normativa che consiste in potestà statutaria e regolamentare;

PRESO ATTO che l'adozione del presente atto è di competenza del Consiglio Comunale, ai sensi, dell'art. 42 del T.U. Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

ACQUISITI i pareri favorevoli, resi ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. N° 267/2000:

- di regolarità tecnica reso dal Responsabile UTC;
- di regolarità contabile reso dal Responsabile del Servizio Finanziario;
- dal Revisore dei conti, reso ai sensi dell'art. 239 C. 1, lett. b del D.lgs. 267/2000, datato 13/03/2024 ed acquisito al protocollo dell'Ente N° 0891 del 14/03/2024;

CON voti favorevoli N° 7 e N° 2 astenuti (Carbone Francesco e Allegro Katia), espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

1. La premessa costituisce parte integrante ed essenziale del presente atto deliberativo nel quale s'intende integralmente riportata e trascritta
2. **APPROVARE** l'allegato Regolamento ad oggetto "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", da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente deliberato, "composto da n. 17 articoli;
3. **RENDERE** pubblico il Regolamento oltre che mediante inserimento all'Albo Pretorio on line del Comune per la pubblicità legale, per 15 giorni consecutivi unitamente alla delibera di approvazione, anche mediante avviso nella home page del sito web del Comune e nel link della sezione "Amministrazione Trasparente" dello stesso, affinché i cittadini ne possano prendere visione presso la Segreteria del Comune ove resterà depositato per il medesimo periodo;
4. **DARE ATTO che:**
 - copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 Legge n. 241/1990, è tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento e viene pubblicata sul sito web del comune.
 - le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sovraordinata.
5. **DICHIARARE** la presente, con voti **favorevoli N° 7 e N° 2 astenuti** (Carbone Francesco e Allegro Katia), immediatamente esecutiva ai sensi del D.Lgs. N° 267/2000;