

IL SINDACO

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 presenti 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 constatato che nel Comune di Polizzi Generosa sono presenti beni inutilizzabili, di proprietà pubblica o privata, alcuni dei quali si trovano attualmente in uno stato di abbandono tale da determinare situazioni di degrado urbano, danni per l'ambiente, preoccupazione per la conservazione di testimonianze culturali e storiche a volte assai significative, pericoli per la pubblica e 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 utilizzabili 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 e ristrutturazione sproporzionati, valore;
 - terreni incolti o incultivabili per motivi economici o ambientali o per le troppo ridotte dimensioni, frutto di divisioni ereditarie o di interventi espropriativi;
 - orti urbani la cui 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 effettuati studi e approfondimenti sulla questione e in particolare:

strumenti giuridico-amministrativi di acquisizione di beni privati e/o altri beni pubblici abbandonati e/o dismessi;

aspetti e profili di diritto penale connessi all'acquisizione e occupazione dei beni abbandonati e/o dismessi;

le procedure amministrative di nuova destinazione ed i modelli partecipativi di assegnazione;

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 hanno 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. 838c.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 Polizzi Generosa, 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 della funzione sociale della proprietà sull'interesse privato*;

In particolare l'art. 42, comma 2, della Costituzione 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 dei terreni ed immobili abbandonati, specialmente quegli immobili situati nella parte antica del paese, abbandonati da decenni che causano notevole danno sotto l'aspetto ambientale, turistico, anche di immagine, alla cittadinanza di Polizzi Generosa e, non solo, anche a causa di chiusure o delocalizzazione di imprese, nonché la mancata vendita di grandi complessi immobiliari che occupano il territorio comunale senza perseguire nessuna funzione sociale;

Il territorio comunale appartiene alla collettività dei Polizzani 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. 42,43 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 venir meno anche qualsiasi altro diritto per indennità di esproprio;

Pertanto è compito ineludibile del Comune di Polizzi Generosa applicar le predette disposizioni costituzionali nell'interesse esclusivo della comunità polizzana 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 ricostruire 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 precedere l'acquisizione al patrimonio comunale dei beni abbandonati da una diffida rivolta ai proprietari dei beni a ricostruire 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 contenente disposizioni generali in materia di proprietà privata e, in particolare l'art. 827 che 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 e garantisce diritti inviolabili dell'uomo sia come singolo, sia nelle formazioni sociali ove si svolge la sua personalità e richiede l'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà politica, economica e 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 e 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, sia orizzontale, stabilisce che *"Le funzioni amministrative sono attribuite ai Comuni salvo che, per assicurare l'esercizio unitario, siano conferite a Province, Città Metropolitane, Regioni e Stato, sulla base dei principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza. I Comuni, le Province, 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 forme 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 trasferireallo 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 di Polizzi Generosa si snoderà, in sintesi, nelle seguenti fasi:

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;

Accertato lo stato di effettivo abbandono dei beni di proprietà privata, l'A.C., con atto notificato a mezzo di Messo comunale o con Racc /AR, 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 giorni (sessanta);

In caso di mancato riscontro da parte del/i proprietario/i del bene, l'A.C. deciderà la destinazione del bene e procederà all'acquisizione dello stesso al patrimonio comunale;

I beni privati abbandonati e 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.

Vista la deliberazione di Giunta Municipale n. 242 del 21/12/2023 con la quale è stato approvato detto schema di Regolamento al fine di sottoporlo all'approvazione del Consiglio Comunale;

Visto l'art. 42 D. Lgs. n. 267/2000, il cui comma 2 lett. a) attribuisce al Consiglio Comunale la competenza ad approvare i regolamenti dell'ente, salva l'ipotesi di cui all'art. 48 co. 3 qui non ricorrente;

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

Visto il Testo Unico EE.LL.;

Visto il D. lgs n. 267/2000;

PROPONE

di approvare le premesse suesposte, in quanto costituiscono parte integrante e sostanziale del presente deliberato;

di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 co. 2 lett. a) D. Lgs. n. 267/2000, il "*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*" che unitamente al presente atto, ne forma parte integrante e sostanziale.

Li _____

Il Sindaco

Dott. Gandolfo Librizzi



PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERA AVENTE AD OGGETTO

“Approvazione 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”.

Parere in ordine alla regolarità tecnica

Visto e condiviso il contenuto dell’istruttoria si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta del provvedimento deliberativo in oggetto, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e dell’art. 1, comma 1, lettera i, della L.R. n. 48/91 come integrato dall’art. 12 della L.R. 30/2000.

Lì



**Il Responsabile dell’Area
Ing. Paola Valentina India**

Parere in ordine alla regolarità contabile: favorevole

Lì 27/01/2027



Il Responsabile dell’Area Finanziaria



COMUNE DI POLIZZI GENEROSA

Città Metropolitana di Palermo

Via Garibaldi n. 13 - CAP 90028 - Tel. 0921 551611

PEC: comune.polizzi@pec.comune.polizzi.pa.it

Sito internet: www.comune.polizzi.pa.it

VERBALE N. 1 / 2024

della I Commissione Consiliare

L'anno **2024**, il giorno **26** del mese di **gennaio**, presso i locali del Comune di Polizzi Generosa, si riunisce la 1^a Commissione Consiliare, convocata con nota prot. n. 1069 del 26 gennaio 2024 per trattare i seguenti punti all'ordine del giorno:

1. Indicazioni alla SRR di attivare le procedure di affidamento in house nei confronti della società AMA Rifiuto è Risorsa scarl;
2. Adeguamento alla normativa-alienazione quote di partecipazione in AMA Rifiuto è Risorsa scarl;
3. Approvazione 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.

Sono presenti: Taravella e Liarda.

Assenti: Anselmo, Pantina e Potestio.

Vista la mancanza del numero legale la seduta non ha seguito.

La seduta viene chiusa alle ore 12:30.

Letto, approvato e sottoscritto:

f.to Taravella Giuseppina

f.to Lirda Mario

IL CONSIGLIO COMUNALE

A questo punto il Presidente del C. C. passa alla trattazione dell'ottavo punto all'ordine del giorno, in materia di regolamento per il riuso di immobili e beni comuni, dando lettura della proposta, aprendo il dibattito al quale prendono parte:

il Vice Sindaco Macaluso il quale afferma che questo regolamento stabilisce le modalità per acquisire i beni che si trovano in stato di abbandono per poter essere riqualificati a vantaggio del decoro del territorio.

Del consigliere Picciuca il quale condivide una regolamentazione ma non ne capisce la ratio.

Del Vice Sindaco Macaluso il quale chiarisce che le scelte vanno ovviamente ponderate caso per caso.

Dell'Assessore Borgese il quale comunica che diverse volte si è trovato a ricevere da parte di eredi la manifestazione di cedere al comune beni di loro proprietà a volte ricevute per eredità. Questo è uno strumento per procedere a dette cessioni con metodo e soprattutto con l'obiettivo di raggiungere lo scopo del riuso di beni che altrimenti sono destinati all'abbandono e al degrado.

A questo punto, esaurita la discussione, passa alle dichiarazioni di voto e quindi alla votazione per come segue:

si registra nessuna dichiarazione di voto.

Si passa alla votazione che ottiene il seguente risultato:

presenti e votanti	10
favorevoli	10
contrari	nessuno.
astenuti	nessuno.

Quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la superiore votazione espressa in modo palese per alzata e seduta,

DELIBERA

Di approvare la proposta, facendola propria.

letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente del Consiglio Comunale
Patrizio David

Il Consigliere Anziano
Francesco Maria Anselmo

Il Segretario Comunale
Dott. Antonino Russo

Pubblicata all'albo pretorio online il 09/02/2024 per la durata di giorni 15.

Il Messo Comunale
Salvatore Pietro Giresi

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su conforme attestazione del Messo Comunale incaricato della tenuta **dell'Albo Pretorio Online**, si certifica l'avvenuta pubblicazione dal _____ al _____ e che nel predetto periodo non è stato prodotto a quest'ufficio opposizione o reclamo.

Polizzi Generosa, _____

IL MESSO COMUNALE
Salvatore Pietro Giresi

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Antonino Russo

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Vista la superiore deliberazione si attesta, ai sensi dell'art. 12 della l.r. n. 44/91, che la medesima è divenuta esecutiva il _____

- perché dichiarata immediatamente esecutiva
- perché decorsi dieci giorni dalla pubblicazione

Polizzi Generosa, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Antonino Russo