



COMUNE DI SAN SEBASTIANO CURONE
Provincia di Alessandria

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

**APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 14 DEL 27/07/2026**

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Premessa

1. Il Comune di San Sebastiano Curone intende fronteggiare il fenomeno degli immobili abbandonati mettendo in atto iniziative tendenti ad arrestare lo spopolamento e l'abbandono del territorio.

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;
- i beni che possano determinare danni per l'ambiente, pericoli per la pubblica o privata incolumità, preoccupazioni per le testimonianze culturali e storiche;
- i beni che possano essere possibile occasione per attività e comportamenti illeciti;
- i beni 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 Costituzione, nonché dall'art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea.

Il Comune, nell'esercizio delle proprie funzioni, ha facoltà di intervenire affinché sia ripristinata la funzione sociale e/o salvaguardata la tutela dell'interesse generale della proprietà, se necessario anche attraverso l'esercizio di poteri autoritativi volti all'attribuzione di destinazione d'uso pubblico dei beni abbandonati e/o inutilizzati, nonché alla conseguente acquisizione del bene stesso al patrimonio del Comune, come "bene comune" al fine di destinarlo, secondo modalità partecipate, ad un uso conforme alle necessità sociali e/o all'interesse generale.

Articolo 2 – Oggetto del Regolamento

Per dare una definizione esaustiva di "beni comuni" è necessario far riferimento a un criterio funzionale e ad un criterio genetico – storico.

Con l'espressione "beni comuni" si intendono quei beni che esprimono utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali e al libero sviluppo della persona, considerata sia come singolo che come membro della comunità.

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.

In origine tutti i beni erano in proprietà collettiva e, pertanto, secondo la vigente Costituzione, i beni che hanno perso la loro funzione sociale sono da definire beni abbandonati e rientrano *ope constitutionis* nella proprietà collettiva e devono essere destinati a soddisfare l'interesse generale.

Le norme del codice civile sulla proprietà sono subordinate alle norme di ordine pubblico economico immediatamente precettive degli artt. 41, 42 e 43 della Costituzione 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.

Le azioni intraprese con il presente Regolamento esprimono la volontà da parte del Comune di San Sebastiano Curone di gestire i beni comuni:

- in quanto utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali, nonché al libero sviluppo alla promozione, alla realizzazione della persona;
- in quanto beni di appartenenza collettiva e sociale secondo la distinzione pubblico o privato;
- per l'utilizzo ed un'accessibilità equa e solidale;
- in quanto rappresentanti un valore artistico e culturale che va preservato per tutelare i diritti delle generazioni future.

Articolo 3 – Finalità del Regolamento

1. Il Comune di San Sebastiano Curone intende attrarre nuovi residenti, promuovere la coesione sociale, riattivare le dinamiche socio-economiche fondate anche sul recupero di antichi mestieri e sull'attrazione turistica; incentivare le attività sociali nonché la protezione dell'ambiente e la tutela dell'interesse generale. Per il raggiungimento di tali obiettivi, costituisce precipuo obiettivo dell'Amministrazione Comunale favorire il recupero e il restauro delle unità immobiliari ovvero dei beni al fine di poterle utilizzare:

- a) per l'insediamento di attività commerciali o artigianali;
- b) a scopi turistici, di tutela e valorizzazione artistico-culturale;
- c) per assegnazione temporanea ad associazioni per finalità sociali o culturali;
- d) per assegnazione a terzi privati mediante costituzione del diritto di superficie;
- e) per usi istituzionali propri del Comune.

2. Relativamente ai beni abbandonati e/o inutilizzati situati nel territorio del Comune di San Sebastiano Curone, si potrà procedere altresì e compatibilmente con le previsioni contenute in appositi Piani di Recupero, alla loro demolizione al fine di soddisfare le seguenti esigenze:

- di tipo urbanistico (i.e. incremento del verde pubblico e/o miglioramento dei collegamenti viari, spazi da adibire a parcheggio);
- demolizione in stato di pericolo (i.e. in caso di grave precarietà strutturale).

Articolo 4 – Beni abbandonati e/o inutilizzati

Si definiscono beni abbandonati e/o inutilizzati quei beni che rientrino in almeno una delle seguenti fattispecie:

- a) i beni 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 e su cui i proprietari e/o aventi diritto non esercitino più la funzione sociale ex art. 42 Costituzione;
- b) i beni dei quali i proprietari nominali, possessori o detentori e/o aventi diritto sugli stessi si disfino e/o abbandonino i medesimi.

Articolo 5 - Attività comunali

1. Le attività da porre in atto ai sensi del presente Regolamento sono (l'elenco è da ritenersi descrittivo):

- 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 al Patrimonio Comunale ai sensi del successivo art. 7;
- l'utilizzazione diretta da parte del Comune di San Sebastiano Curone;
- l'assegnazione a terzi mediante costituzione del diritto di superficie;
- la predisposizione di un protocollo di responsabilità che disciplini l'utilizzo dei singoli beni individuati, da sottoscrivere per lo svolgimento delle attività previste.

Articolo 6 - Individuazione dei beni

1. L'individuazione dei beni immobili, terreni o aree di proprietà pubblica, ecclesiastica, privata o di altra natura che si trovino nello stato di cui all'art. 4, potrà avvenire sia d'ufficio che su segnalazione della comunità interessata.

2. 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 7 - Acquisizione coattiva

1. In seguito all'individuazione e mappatura dei beni con le caratteristiche di cui all'art. 4, il Sindaco del Comune di San Sebastiano Curone provvederà all'adozione di ordinanza ai sensi degli artt. 50 o 54 del D. Lgs. 267/2000, notificata con le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge per i casi di rifiuto della notifica e/o irreperibilità, intimando ai relativi proprietari, di adottare tutti i provvedimenti necessari:

- ad eliminare eventuali condizioni di pericolo e alla messa in sicurezza degli immobili;
- ad eliminare le condizioni di pregiudizio alla sanità e igiene pubblica;
- al ripristino delle condizioni di decoro di tutti i beni fatiscenti ed in stato di abbandono e di inutilizzo presenti nel territorio;
- al perseguimento della "funzione sociale".

Le attività di ripristino della funzione sociale del bene dovranno concludersi nel termine di giorni 120 (centoventi) dalla notifica dell'atto. Il termine di 120 (centoventi) giorni potrà essere prorogato di ulteriori 180 giorni, su richiesta degli interessati.

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

- Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte (BUR) telematico;
- almeno un quotidiano con diffusione nazionale.

3. Entro giorni 120 (centoventi), decorrenti dalla notifica dell'atto, i proprietari hanno facoltà di presentare le proprie deduzioni.

4. 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 artt. 8 e 9.

5. La dichiarazione di acquisizione avverrà mediante deliberazione del Consiglio Comunale, successivamente trascritta nei pubblici registri immobiliari.

CAPO III

PROCEDURE E CRITERI DI GESTIONE E UTILIZZAZIONE

Articolo 8 - Utilizzazione diretta da parte del Comune.

1. Nei casi di cui al precedente art. 7, il Comune procederà attraverso il Responsabile del Settore Tecnico 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 di San Sebastiano Curone.

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. demolizione di quegli immobili da utilizzare per gli scopi e per i casi previsti dall'art. 3, comma 2, 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 9 - Assegnazione a terzi in diritto di superficie

1. Il Comune, conformemente alle previsioni contenute nel presente Regolamento, renderà noto durante il corso dell'anno attraverso uno o più avvisi pubblici, le modalità di presentazione delle istanze di assegnazione mediante costituzione del diritto di superficie sugli 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 per 30 (trenta) giorni consecutivi nonché sugli account istituzionali e attraverso l'affissione di manifesti.

Articolo 10 - Modalità di assegnazione degli immobili

1. L'assegnazione di ciascun immobile mediante costituzione del diritto di superficie avviene sulla base di una graduatoria stilata attribuendo il punteggio sulla base dei criteri sotto indicati:
 - a) mancato possesso di altri immobili nel territorio comunale: punti 10;
 - b) giovane coppia di età inferiore a 40 anni (con o senza figli): punti 20;
 - c) accorpamento di unità immobiliare confinante: punti 10;
 - d) destinazione dell'immobile:
 - prima casa: punti 10
 - apertura di attività ricettive, commerciali o artigianali: punti 20
 - seconda casa: punti 1
 - in caso di punteggio parimerito prevarrà l'ordine cronologico di ricevimento della richiesta.
2. Il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di San Sebastiano Curone provvederà ad esaminare le richieste nel rispetto dei criteri e dei punteggi sopra riportati e formulerà la graduatoria degli assegnatari degli immobili.
3. La costituzione del diritto di superficie avrà luogo nei modi e nei termini descritti nel successivo art. 12 del presente Regolamento.

Articolo 11 – Obblighi dell'assegnatario

1. L'assegnatario, individuato con gli opportuni atti amministrativi ha l'obbligo di:
 - a) acquisire dal Comune di San Sebastiano Curone idoneo titolo abilitativo o produrre al medesimo titolo abilitativo alternativo per l'esecuzione dei lavori necessari all'agibilità dell'immobile;
 - b) iniziare i lavori entro 30 (trenta) giorni dalla data di rilascio del titolo abilitativo edilizio o di produzione del titolo alternativo;
 - c) completare i lavori (se presenti) entro il termine di mesi 18 (diciotto) dalla data di validità del provvedimento titolo abilitativo.
2. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi e degli impegni assunti ai sensi dell'art. 11, comma 1, gli assegnatari dovranno produrre una garanzia pari € 5.000,00 (euro cinquemila/00). La garanzia, prestata sotto forma di deposito cauzionale ovvero fideiussione assicurativa o bancaria, sarà restituita decorsi 15 (quindici) anni dall'emissione del certificato di agibilità dell'immobile. Nel caso della fideiussione 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'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'ufficio comunale competente.

Articolo 12 – Stipula del diritto di superficie

1. Prima dell'inizio dei lavori o di ogni altra attività, tra il Comune di San Sebastiano Curone e l'assegnatario, verrà stipulato atto di costituzione del diritto di superficie sull'immobile mediante atto pubblico notarile. Le spese dell'atto saranno a carico del soggetto assegnatario.
2. Il diritto di superficie avrà durata di anni 99 (novantanove), eventualmente rinnovabile per un egual periodo.
3. Il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie, è costituito da euro 1,00 (uno virgola zero zero).
3. Decorsi 20 anni dalla stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie, a richiesta dell'assegnatario, troveranno applicazione in via analogica le procedure previste dall'art. 31, comma 48 della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss.mm.ii.

CAPO IV

PROCEDURE DI RISANAMENTO E CESSIONE

Articolo 13 - Metodologia di risanamento e restauro

1. Gli interventi di risanamento e restauro degli immobili oggetto del presente Regolamento dovranno essere eseguiti in conformità alle disposizioni del vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale (PRGI) e del Regolamento Edilizio.

Articolo 14 – Risoluzione

1. Il mancato rispetto del termine di cui all'art. 11, comma 1, lettera d, costituisce causa risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1323 c.c. dell'atto di costituzione del diritto di superficie con conseguente retrocessione dell'immobile al Comune e l'incameramento della garanzia di cui all'art. 11 comma 2, fatta salva la rivalsa da parte del Comune di eventuali maggiori danni.

Articolo 15 – Pubblicità

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 16 - Procedure transitorie

1. Costituisce facoltà del Comune, previa pubblicazione di un pubblico avviso, manifestare la disponibilità ad iscrivere al patrimonio comunale i beni abbandonati di cui agli artt. 1 e 4 del presente Regolamento, invitando proprietari e/o gli aventi diritto sugli stessi, ad inoltrare proposta di cessione volontaria dei beni. Detta manifestazione di volontà sarà sottoposta alla valutazione dell'Organo preposto dell'Ente per l'accettazione secondo le vigenti disposizioni di legge.

2. Le proposte di cessione gratuita devono essere inoltrate al Comune debitamente corredate degli estremi di titolarità, di provenienza, di identificazione catastale e di visura ipocatastale; tali proposte debbono essere firmate da tutti i proprietari o aventi titolo.

3. La cessione volontaria dei beni avviene a titolo gratuito e tutte le spese di trasferimento della proprietà saranno a carico del Comune.

4. Le proposte saranno istruite dal Responsabile del Settore Tecnico e indirizzate al Consiglio Comunale che valuterà l'accettabilità delle stesse sulla base della possibilità di inserire gli interventi di recupero in un programma unitario da realizzare nell'ambito della programmazione nazionale/regionale/europea o in presenza di investimenti da parte di privati, deliberando l'acquisizione al Patrimonio del Comune.

5. Il Comune di San Sebastiano Curone 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. 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.

6. Eventuali offerte di cessione volontaria 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 17 - 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, erranei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.

Il Titolare del Trattamento è il Comune di San Sebastiano Curone con sede Piazza Roma n. 7, Codice fiscale/Partita Iva: 00438190068, PEC: sindacosscurone@postecert.it

Articolo 18 - 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.