



**COMUNE DI GANDINO
PROVINCIA DI BERGAMO**

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO COMUNALE,
LA RIQUALIFICAZIONE ED IL RIUSO
DI BENI IMMOBILI IN STATO DI ABBANDONO
NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI GANDINO**

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 28.07.2025

Sommario	
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI	
Art. 1 - Premessa	3
Art. 2 - Oggetto	3
Art. 3 - Finalità	4
Art. 4 - Precisazioni	4
Art. 5 - Attività del Comune di Gandino	4
Art. 6 - Individuazione dei beni	5
CAPO II MODALITÀ DI ACQUISIZIONE	
Art. 7 - Acquisizione coattiva	5
CAPO III PROCEDURE E CRITERI DI GESTIONE E UTILIZZAZIONE	
Art. 8 - Utilizzazione diretta da parte del Comune	5
Art. 9 - Assegnazione a terzi in diritto di superficie	6
Art. 10 - Modalità di assegnazione degli immobili	6
Art. 11 - Obblighi dell'assegnatario	6
Art. 12 – Stipula del diritto di superficie	7
CAPO IV PROCEDURE DI RISANAMENTO E CESSIONE	
Art. 13 - Metodologia di risanamento e restauro	7
Art. 14 - Risoluzione	7
Art. 15 - Pubblicità	7
Art. 16 - Procedure transitorie	7
Art. 17 - Protezione dei dati personali	8
Art. 18 - Entrata in vigore	8

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Premessa

1. Il Comune di Gandino intende fronteggiare il preoccupante fenomeno degli immobili abbandonati nel territorio, mettendo in atto iniziative tendenti ad arrestare lo spopolamento e l'abbandono dello stesso.
2. 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 nostra Costituzione repubblicana, nonché dall'art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea.
3. 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

4. Con l'espressione "beni comuni" si intendono quei beni che esprimono utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali ed al libero sviluppo della persona umana considerata sia come singolo che come membro della comunità.
5. 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.
6. 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.
7. Le norme del codice civile sulla proprietà sono subordinate alle norme di ordine pubblico economico immediatamente precettive degli artt. 41, 42 e 43 Cost. 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.
8. Le azioni intraprese con il presente regolamento esprimono la volontà da parte del Comune di Gandino di gestire i beni comuni:
 - in quanto utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali, nonché al libero sviluppo alla promozione, alla realizzazione della persona umana;
 - 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

1. Nell'attuazione di un programma di riqualificazione del territorio comunale, l'Ente intende favorire il ripopolamento con l'obiettivo di promuovere la coesione sociale, riattivare le 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 precipuo obiettivo dell'Amministrazione Comunale favorire il recupero e il restauro delle unità immobiliari ovvero dei beni immobili al fine di poterle utilizzare:

- a. per scopi turistici, di tutela e valorizzazione artistico-culturale;
- b. per assegnazione temporanea ad associazioni per finalità sociali o culturali;
- c. per assegnazione a terzi privati mediante costituzione del diritto di superficie;
- d. per usi istituzionali propri del Comune;
- e. per la realizzazione di progetti di Housing Sociale.

2. Relativamente ai beni abbandonati e/o inutilizzati situati nel territorio del Comune di Gandino, 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 e realizzazione aree ad uso pubblico),
- demolizione in stato di pericolo (i.e. 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:

- 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;
- 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 del Comune di Gandino

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

- 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 verifica che il proprietario e l'avente diritto non voglia riqualificare o mettere in sicurezza l'immobile;
- 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 Gandino dei beni immobili acquisiti;
- 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;
- La vigilanza del Comune sul rispetto delle norme previste dalla convenzione.

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 di Gandino 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 ed alla messa in sicurezza degli immobili;
- ad eliminare le condizioni di pregiudizio alla sanità ed igiene pubblica;
- al ripristino delle condizioni di decoro di tutti i beni fatiscenti, in stato di abbandono ed inutilizzati presenti nel territorio del Comune di Gandino;

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 Lombardia (BUR) telematico;
- Canali social del Comune di Gandino.

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 consuetudinis*) 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 Servizio 7 Urbanistica e Territorio alla verifica circa la presenza effettiva di una o più delle seguenti fattispecie:
 - il bene è inserito in un intervento unitario di ristrutturazione, riqualificazione e/o messa in sicurezza;

- l'intervento di messa in sicurezza è oggetto di finanziamento regionale, nazionale e/o comunitario;
 - 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 Gandino.
2. Gli interventi da eseguire saranno i seguenti:
- restauro dei beni acquisiti, destinandoli agli scopi di cui alle lettere **a, b, c, d** ed **e** dell'art. 3 del presente Regolamento;
 - 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 e dalla 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 10**;
 - c. accorpamento di unità immobiliare confinante: **punti 10**;
 - d. destinazione dell'immobile:
 - prima casa: **punti 10**
 - apertura di attività ricettive, commerciali o artigianali: **punti 10**
 - seconda casa: **punti 5**
2. Il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Gandino 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 Gandino 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 stabilito dal Regolamento Edilizio e dal 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 fidejussione

assicurativa o bancaria, sarà restituito all'emissione del certificato di agibilità dell'immobile. 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'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 Gandino 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 di Governo del Territorio.

Articolo 14 – Risoluzione

1. Il mancato rispetto del termine di cui all'art. 11, comma 1, lettera c), 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 art. 1 e 4 del presente Regolamento, invitando i 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 di Gandino.

4. Le proposte saranno istruite dal Responsabile del Servizio 7 Urbanistica e Territorio 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 Gandino 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.

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, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.

Il Titolare del Trattamento è il Comune di Gandino con sede in Piazza Vittorio Veneto n. 7, 24024 Gandino (BG), pec: comune.gandino@legalmail.it.

Articolo 18 - Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore in seguito alla sua pubblicazione per quindici giorni dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale, ed in seguito a ripubblicazione di ulteriori quindici giorni dopo l'esecutività di tale deliberazione.