



# COMUNE DI LAGANADI

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Via Roma, 79 Tel. 0965/741033 – Partita IVA 00710510801

e-mail: [amministrativo@comune.laganadi.rc.it](mailto:amministrativo@comune.laganadi.rc.it) - [www.comune.laganadi.rc.it](http://www.comune.laganadi.rc.it)

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 18 del 30.07.2021

**OGGETTO: ACQUISIZIONE A TITOLO GRATUITO AL PATRIMONIO DISPONIBILE DELL'ENTE DI BENI IMMOBILI RIENTRANTI NEL PIANO ATTUATIVO DI RIQUALIFICAZIONE E RINNOVAMENTO DEL BORGO RURALE DI LAGANADI. APPROVAZIONE PROPOSTE DI CESSIONE A TITOLO GRATUITO.**

L'anno **DUEMILAVENTUNO**, il giorno **TRENTA** del mese di **LUGLIO** alle ore **17:46** convocato dal Presidente del consiglio con avviso prot. n. 1647 del 27.07.2021 ed integrato con avviso n. 1674 del 29.07.2021, si è riunito sotto la direzione del Presidente, in sessione straordinaria, in prima convocazione, in seduta pubblica il Consiglio Comunale composto dai sigg.:

COGNOME E NOME DEL CONSIGLIERE	P	A
<b>1</b> SPADARO MICHELE – SINDACO .....	X	
<b>2</b> SACCA' PIETRO .....	X	
<b>3</b> SERRA ALESSANDRA .....		X
<b>4</b> CALARCO DOMENICO .....	X	
<b>5</b> D'AGOSTINO ROSARIO .....		X
<b>6</b> GAETANO SANTO .....	X	
<b>7</b> D'AGOSTINO GIUSEPPE .....	X	
<b>8</b> FOTI DOMENICO .....		X*
<b>9</b> MORABITO FRANCESCA ROSETTA in Priolo .....	X	
<b>10</b> POLIMENI DOMENICO .....	X	
<b>11</b> PRINCI DOMENICO - PRESIDENTE .....	X	

*\*Si dà atto che alle ore 17,51 esce dalla sala consiliare il consigliere Foti Domenico; pertanto adesso i consiglieri presenti sono n. 7 (oltre il Sindaco)*

**Presenti n. 08 assenti n. 03 ( Serra. D'Agostino R., Foti).**

Partecipa alla seduta il Segretario comunale Dott.ssa Assunta Maria Neri, con funzione verbalizzante ai sensi dell'art. 97 c. 4 D.Lgs. 267/2000 ss.mm.ii.;

Il Presidente, constatato che il numero dei consiglieri presenti consente di ritenere valida la seduta, dichiara aperti i lavori.

In merito al punto all'ordine del giorno indicato in oggetto,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

*Illustra la proposta il Sindaco su invito del Presidente del Consiglio*

### VISTI:

- la deliberazione C.C. n. 7 del 02.04.2021, con cui è stato approvato il DUP 2021/2023, esecutiva ai sensi di legge;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 02.04.2021, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione per l'anno 2021/2023;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 22 del 30.03.2021, con la quale è stato approvato il PDO/PEG 2021 – ed autorizzati i Responsabili dei Servizi a compiere gli atti di gestione necessari alla realizzazione dei programmi ad essi assegnati;

### RICHIAMATI:

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni;
- il D. Lgs. 267/2000 ss.mm.ii. artt. 50 e 54;
- D. Lgs. 30.04.1992 n. 285 e ss.mm.ii.;
- Legge Regionale 19/2002;
- Legge Regionale 26/2008;
- il P.S.C. – Regolamento Operativo adottato con deliberazione del C. C. n. 23 del 28.12.2018;
- il Piano di Micro-zonizzazione sismica del 11.01.2021 contenente le analisi delle condizioni limite per l'emergenza, ai sensi dell'art. 11 della Legge 24.06.2007, n. 77;

### 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 presenti nel territorio, con deliberazione G.C. n. 10 del 19.02.2021, è stato approvato un documento preliminare di riqualificazione e rinnovamento del Borgo Rurale del centro urbano di Laganadi, quale piano attuativo di iniziativa pubblica conforme allo strumento di pianificazione generale;
- ✓ negli ultimi anni si è constatata che nel territorio del Comune di Laganadi sono presenti beni inutilizzabili, di proprietà privata, alcuni dei quali si trovano attualmente uno stato manifesto di abbandono tale da determinare situazioni di grave degrado urbano, danni per l'ambiente, preoccupazioni per la conservazione, pericoli per la pubblica e privata incolumità 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 conferire a tali aree nuove destinazioni (estensione aree di parcheggio, incremento del verde pubblico, miglioramento dei collegamenti vari);
- ✓ in particolare, per quanto riguarda i beni di proprietà privata, assumono rilievo in questa chiave:
  - edifici con destinazione abitativa vetusti ed abbandonati per incuria, con costi manutenzione e/o ristrutturazione sproporzionati rispetto al valore commerciale;
- ✓ Il territorio comunale appartiene alla collettività presente 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 4-!), 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;

- ✓ è compito, pertanto, ineludibile del Comune di Laganadi applicare le predette disposizioni costituzionali nell'interesse esclusivo della comunità e dei diritti delle generazioni future;

#### **CONSIDERATO che:**

- ✓ L'Amministrazione comunale, prima di procedere all'acquisizione di beni, abbandonati o in degrado, al patrimonio comunale, per motivi di equità, ha – attraverso l'ordinanza sindacale n. 1 del 31.05.2021, diffidato i proprietari degli immobili in elenco, e disposto idonee prescrizioni per la messa in sicurezza del bene, concedendo un congruo termine per la messa in pristino e sicurezza;
- ✓ A tal fine, e per consentire una formale dichiarazione di appartenenza al patrimonio comunale di detti beni, è stata effettuata dall'ufficio tecnico comunale una verifica della loro consistenza e della loro esatta indicazione catastale;
- ✓ L'Ente, attraverso l'ordinanza sindacale e l'avvio del relativo procedimento (così come previsto dal punto 1.4 del Piano attuativo approvato con la deliberazione G.C. n. 10/2021), proprio per garantire l'osservanza del principio della certezza del diritto e per motivi di equità, ha proceduto ad invitare i proprietari dei beni a ricostituire la funzione sociale, del loro bene entro un termine perentorio, scaduto il quale i medesimi *avrebbero dovuto procedere a formalizzare la cessione a titolo gratuito dei beni immobili così come identificati in atti oppure a provvedere ad eliminare eventuali condizioni di pericolo e/o alla messa in sicurezza e/o a provvedere a ripristinare le condizioni di decoro di tutti gli immobili fatiscenti e in stato di abbandono presenti nel centro storico*;

#### **VISTI E RICHIAMATI, altresì:**

- ✓ I 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, dietro pagamento di una giusta indennità*;
- ✓ 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*";
- ✓ 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. 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 alle Province, 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 z) 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 e, 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 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. 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*";

**VALUTATO che:**

- ✓ 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. 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 i beni, anche in proprietà privata, siano abbandonati e perciò non assicurano quella funzione sociale per cui il diritto di proprietà è 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, 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, si richiama l'art. 42, comma 2, della Cost. ove si 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;
- ✓ Alla luce delle superiori argomentazioni, sono di nocimento alla collettività il mancato utilizzo di terreni ed immobili abbandonati, specialmente quegli immobili situati nella parte antica del paese abbandonati da decenni causando notevole danno sotto l'aspetto ambientale, turistico, anche di immagine alla collettività comunale;

**PRESO ATTO** che, in attuazione del piano attuativo approvato con deliberazione G.C. 10/2021, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche vigenti, il percorso per l'acquisizione dei beni immobili vetusti nel territorio del Comune di Laganadi si è svolto, in sintesi nelle seguenti fasi:

- ✓ A seguito dell'ordinanza sindacale n. 1 del 31.05.2021, si dettavano le prescrizioni per la messa in sicurezza degli immobili individuati a seguito di ricognizione da parte del competente ufficio, e si concedeva un termine di 15 giorni per adottare misure di messa in sicurezza degli immobili così individuati, nonché un termine di 30 giorni per la presentazione di una relazione da parte di un tecnico abilitato, sullo stato del fabbricato e sulle condizioni delle strutture esterne, riguardo i pericoli evidenti [...], stabilendo che in caso di inerzia si sarebbe proceduto d'ufficio con addebito di spese e rivalsa;
- ✓ Per ciascun edificio individuato come in grave stato di degrado, l'ufficio tecnico comunale ha redatto una perizia per l'identificazione del degrado, dello stato di consistenza e vulnerabilità dell'edificio;
- ✓ L'ordinanza sindacale unitamente alla perizia redatta dal tecnico comunale sull'evidente stato di degrado e contenente i lavori di messa in sicurezza da effettuare, è stata notificata ai proprietari degli immobili individuati così come stabilito dal provvedimento sindacale;
- ✓ Entro il termine concesso, i proprietari degli edifici così individuati, in esecuzione dei punti 1.2 e seguenti del *Piano attuativo – piano verifiche fabbricati fatiscenti ed abbandonati che insistono nel centro storico e prospicienti le vie pubbliche corredato dal documento preliminare di riqualificazione e rinnovamento del borgo rurale* (approvato con deliberazione G.C. 10/2021), possono – entro un congruo termine – aderire alla cessione gratuita dell'immobile o provvedere a eliminare le condizioni di pericolo; trascorso il termine assegnato, il Comune di Laganadi acquisisce gratuitamente al patrimonio comunale gli immobili interessati;

**RILEVATO** che:

- I proprietari dei seguenti edifici, così di seguito meglio identificati:
  - a) Immobile identificato al catasto fabbricati, foglio di mappa 10, particella 375;
  - b) Immobile identificato al catasto fabbricati, foglio di mappa 10, particella 403, sub 1 e sub 2;
  - c) Immobile identificato al catasto fabbricati, foglio di mappa 10, particella 541;

hanno inoltrato proposta irrevocabile di cessione bonaria a titolo gratuito dei rispettivi immobili, acquisite al protocollo dell'Ente, ed allegati al fascicolo dell'ufficio tecnico comunale;

**CONSIDERATO** che gli edifici individuati in questa prima fase, presentano gravi carenze strutturali, pericolanti e sono situati in fregio alle vie comunali pubbliche;

**VISTI:**

- lo Statuto comunale
- il Testo Unico EE.LL.;
- il D. Lgs. n. 267/ 2000;
- il decreto sindacale n. 01 del 31.05.2021

**VISTO** il documento preliminare di riqualificazione e rinnovamento del Borgo Rurale del centro urbano di Laganadi, quale piano attuativo di iniziativa pubblica conforme allo strumento di pianificazione generale, approvato con Deliberazione di G.C. n. 10 del 19.02.2021;

**DATO ATTO** che il piano attuativo con i relativi allegati è stato pubblicato per la durata di quindici (15) giorni consecutivi, mediante deposito degli atti presso l'Area Tecnica, dandone avviso pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio e pubblicazione nel sito informatico dell'Amministrazione Comunale, nella sezione "Amministrazione Trasparente", sottosezione "Pianificazione del territorio";

**ACQUISITO**, in via preventiva, il prescritto parere favorevole di regolarità tecnica e amministrativa, nonché in ordine alla regolarità contabile dei rispettivi Responsabili, ai sensi dell'art. 49 e 147 bis del T.U.O.EE.LL. approvato con D. Lgs 18/08/2000 n. 267;

*Con votazione palese ed unanime, come di seguito espressa nei modi di legge:*

*Presenti n. 7 (oltre il Sindaco) - Votanti n. 8 - Astenuti n. 0 - Favorevoli n. 8 - Contrari n. 0 su n. 7 consiglieri presenti (oltre il Sindaco).*

**DELIBERA**

- 1) Di dare atto che le premesse formano parte integrante della presente deliberazione;
- 2) Di approvare le proposte di cessione volontaria e gratuita pervenute dai rispettivi titolari del diritto di proprietà, dei seguenti immobili:
  - ✓ Immobile identificato al catasto fabbricati, foglio di mappa 10, particella 375;
  - ✓ Immobile identificato al catasto fabbricati, foglio di mappa 10, particella 403, sub 1 e sub 2;
  - ✓ Immobile identificato al catasto fabbricati, foglio di mappa 10, particella 541;
- 3) Di Acquisire, per l'effetto, gratuitamente al patrimonio disponibile dell'Ente degli edifici di cui al punto 2) ravvisandone l'interesse pubblico alla luce delle considerazioni espresse in premessa e qui da intendersi integralmente richiamate e trascritte;
- 4) Di demandare al Responsabile dell'Area Tecnica i consequenziali adempimenti, compresa l'istruttoria del procedimento per la cessione gratuita e dell'atto di trasferimento che successivamente sarà rogato dal Segretario Comunale dell'Ente, i cui costi di trascrizione e bollo resteranno a carico del Comune;
- 5) Di trasmettere la presente deliberazione al Responsabile di Area Tecnica e al Responsabile di Area Finanziaria, per quanto di rispettiva competenza;

Successivamente

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con voti favorevoli n. 8, contrari n. 0, astenuti n. 0, espressi in forma palese per alzata di mano, su presenti n 7 consiglieri oltre il Sindaco e votanti n 7 consiglieri oltre il Sindaco

**DELIBERA**

Di dichiarare la presente, stante l'urgenza di provvedere, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.lgs. 267/2000 ss.mm.ii.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

F.to: D. Princi

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to: Assunta Maria Neri

**PARERI D. Lgs. n. 267/2000 allegati alla proposta di deliberazione ad oggetto:** ACQUISIZIONE A TITOLO GRATUITO AL PATRIMONIO DISPONIBILE DELL'ENTE DI BENI IMMOBILI RIENTRANTI NEL PIANO ATTUATIVO DI RIQUALIFICAZIONE E RINNOVAMENTO DEL BORGO RURALE DI LAGANADI. APPROVAZIONE PROPOSTE DI CESSIONE A TITOLO GRATUITO.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICO AMMINISTRATIVA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Amante Responsabile Area Tecnica, ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 D. Lgs. 267/2000, parere FAVOREVOLE di regolarità Tecnica/Amministrativa.

Il Responsabile Area Tecnica  
f.to: Dott. Ing. Giuseppe Amante

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

La sottoscritta Dott.ssa Milena Chilà, Responsabile dell'Area Finanziaria, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta in oggetto indicata, ai sensi ai sensi dell'art. 49, c.1 e 147 bis D. Lgs. 267/2000, come modificati dal D.L. n. 174/2012 convertito in legge n. 213/2012.

Il Responsabile dell'Area Finanziaria  
f.to: Dott.ssa Milena Chilà



Della presente deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 c. 1 D. Lgs 267/2000.  
Dalla residenza comunale, li 18.08.2021

Il Segretario Comunale  
f.to: Assunta Maria Neri

---

### RELATA DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto incaricato certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'albo pretorio on-line reg. n. 260 del 18.08.2021 ai sensi dell'art. 124 del T.U.E.L. 267/2000 e successive modificazioni.

Dalla residenza comunale, li 18.08.2021

L'ADDETTO  
f.to: A. D'Agostino

---

### ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente deliberazione è:

- divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ per decorrenza del termine di cui all'art. 134 comma 3 del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 (decorsi 10 giorni dalla pubblicazione);

- **dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.134 comma 4 – del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000.**

Dalla residenza comunale li, 30.07.2021

Il Segretario Comunale  
f.to: Assunta Maria Neri

Copia dell'originale

Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi dell'art. 2, comma 3, del D. Lgs. n. 39/1993.

L'originale è agli atti dell'Ente

---

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

Laganadi, li 18.08.2021

Il Segretario Comunale  
f.to: Dott.ssa Assunta M. Neri