



## **Censimento e banca della terra nei progetti di sviluppo locale: strumenti, processi ed esperienze**

***Uno schema di regolamento per l'imprimatur politico-programmatico alla valorizzazione e fruizione sociale dei terreni e dei beni abbandonati***

***Gildo La Barbera - Esperto Task force SIBaTer- Referente regionale Sicilia***




**UNIONE EUROPEA**  
Fondo Sociale Europeo  
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale



*Agenzia per la Coesione Territoriale*





## **Perché un Regolamento per la valorizzazione e la fruizione sociale dei terreni abbandonati o incolti e di beni immobili in stato di abbandono di proprietà o in disponibilità ?**



**Per dare una forte impronta politico – programmatica al processo di valorizzazione fornendo:**

- a) Un quadro generale delle finalità che pone su elementi di pari dignità i processi di valorizzazione economica e quelli di fruizione sociale;**
- b) Un quadro generale sull'iter attuativo, realizzabile anche mediante stati di avanzamento successivi per ordine di priorità, fondato sui principi di imparzialità, parità di trattamento, trasparenza e pubblicità degli atti;**
- c) Un focus sull'utilizzo delle aree coltivabili in ambito urbano quale elemento di sinergia tra il sistema del welfare comunale e la riqualificazione urbana**



## **Art. 1 Finalità ed oggetto**

1. Il presente regolamento è diretto alla realizzazione delle finalità:
  - dell'art. 3 del Decreto Legge n.91 del 20.06.2017 convertito con modificazioni dalla legge n. 123 del 03/08/2017;
  - dell'art. 21 della L.R. 28.01.2014 n. 5;
  - dell'articolo 58 del Decreto Legge n. 112 del 25.06.2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 133 del 06/08/2008;
  - dell'articolo 1 del D.lgs. 03/07/2017, n. 117.
2. Nell'ambito delle suddette finalità si intende procedere alla valorizzazione ed alla fruizione sociale dei terreni abbandonati o incolti e di beni immobili in stato di abbandono di proprietà o in disponibilità del Comune di .....
3. Per le finalità di cui al comma 1 il presente regolamento disciplina le modalità di censimento dei beni di cui al comma 2 e le procedure di valorizzazione mediante assegnazione a persone fisiche o giuridiche.
4. Le finalità di cui al presente regolamento possono essere anche realizzate mediante gestioni associate di servizi, accordi fra pubbliche amministrazioni, ed altre forme di collaborazione tra enti locali ed enti pubblici previsti dalla vigente normativa.
5. Per l'attuazione delle finalità del presente regolamento gli uffici comunali adottano, ove compatibili, le metodologie e gli schemi operativi del progetto SIBaTer realizzato da A.N.C.I

## Art. 2 – Censimento dei terreni abbandonati o incolti e di beni immobili in stato di abbandono

1. Il Comune di ..... procede alla rilevazione dei beni immobili di proprietà o nella propria disponibilità aventi le seguenti caratteristiche:
  - a) Beni di cui all'articolo 3 comma 2 del Decreto Legge n.91 del 20.06.2017 convertito con modificazioni dalla legge n. 123 del 03/08/2017;
  - b) Terreni in ambito urbano, aventi qualsivoglia destinazione urbanistica, fruibili stabilmente o temporaneamente per le attività di cui all'articolo 7;
  - c) Altri beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione.
2. Secondo le direttive e le priorità che saranno impartite dalla Giunta Municipale il censimento può essere realizzato procedendo **per avanzamenti successivi** e riguardare tutti i beni dell'ente o solo alcuni di essi.
3. L'attività di censimento del patrimonio immobiliare è mirata alla costituzione di un "fascicolo" per ciascun cespite previa ricognizione, identificazione catastale, rilievo e restituzione "grafica" degli immobili (unità immobiliari urbane e particelle), consistente nell'identificazione dei beni e nei rilievi documentali e non.
4. In relazione alle caratteristiche dei beni, alle priorità poste dalla Giunta Municipale, alla disponibilità di risorse le attività di censimento potranno altresì comprendere:
  - a) regolarizzazione dei beni dal punto di vista catastale, urbanistico, manutentivo, locativo;
  - b) stima del singolo cespite e predisposizione di una relazione descrittiva della sua consistenza e funzionalità;
  - c) realizzazione di un Sistema Informativo Geografico (GIS- Geographical Information System) relativo ai beni del patrimonio immobiliare (su adeguato supporto informatico).
  - d) I dati "sistematizzati" attraverso le attività di cui al comma 4 rappresentano l'elemento base per avviare le procedure per la gestione e/o la valorizzazione dei beni di cui ai titoli II e III del presente regolamento.
5. Il censimento è aggiornato annualmente.




### **Art. 3 Programmazione delle valorizzazioni**

1. Il “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari”, redatto ai sensi dell’art. 58, comma 1, del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 (convertito in legge, con modifiche, dall’art. 1 della Legge 133/2008) e/o ulteriori provvedimenti di natura programmatica indicano, per i beni censiti di cui all’articolo 2, le finalità e le procedure, previste dal presente regolamento ovvero da ulteriori disposizioni normative, individuate per la valorizzazione in relazione alle caratteristiche del bene sotto il profilo fisico, tecnico, amministrativo, ambientale, della fruibilità, dell’utilizzo economico e sociale.



#### **Art. 4. Procedure per la valorizzazione mediante ricorso a soggetti esterni**

1. In relazione alle valutazioni sottese agli atti di programmazione di cui all'articolo 3 la valorizzazione e fruizione sociale dei beni, di cui all'articolo 2 comma 1 lettere a) e c) del presente regolamento può prevedere il coinvolgimento sia di altri enti pubblici che, nelle forme e modi previste dalla legge e dal presente regolamento, di persone fisiche e persone giuridiche di diritto privato quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: singoli cittadini, imprese, società commerciali e cooperative, enti del terzo settore di cui all'articolo 4 del D.Lgs. 03/07/2017, n. 117.
2. Per la finalità di cui al comma 1 può procedersi mediante:
  - a) Le procedure di cui all'articolo 3 comma 2 del Decreto Legge n.91 del 20.06.2017 convertito con modificazioni dalla legge n. 123 del 03/08/2017;
  - b) Le procedure di cui al Decreto Legislativo 18.04.2016 n. 50;
  - c) Le procedure di cui al Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117;
  - d) Le procedure di cui all'articolo 12 della legge 07 agosto 1990, n. 241;
  - e) Ogni altra procedura prevista dall'ordinamento degli enti locali.



## **Art. 5. Pubblicità dei procedimenti.**

1. I procedimenti di valorizzazione che prevedono il ricorso a soggetti esterni, secondo qualsivoglia forma, seguono criteri di imparzialità, parità di trattamento, trasparenza e pubblicità degli atti.
2. Il Comune rende noto, mediante pubblicazione sul sito istituzionale, l'elenco dei beni che saranno oggetto di procedura di valorizzazione.
3. Fatte salve le specifiche procedure previste dalla legge in relazione alle modalità di valorizzazione prescelte:
  - a) la procedura di selezione del soggetto esterno all'ente è avviata mediante avviso pubblico che preveda un termine di partecipazione congruo in relazione al valore del bene, alla sua rilevanza sotto il profilo economico e sociale sul territorio, alle caratteristiche della documentazione da produrre a cura dei partecipanti;
  - b) Ai partecipanti deve essere richiesto, anche in forma schematica o sintetica, un progetto di valorizzazione del bene;
  - c) Il Responsabile del procedimento assicura una imparziale valutazione dei progetti precostituendo, in sede di avviso, i criteri di valutazione e redigendo, ove necessario, una graduatoria e prevedendo idonee modalità di pubblicità agli esiti della procedura.



## **Art. 6 Disciplina dei rapporti**

1. I rapporti intercorrenti tra il Comune di Trapani ed il soggetto esterno, individuato mediante le procedure di cui all'articolo 4, saranno disciplinati, in relazione all'oggetto delle attività di valorizzazione ed alle procedure prescelte, mediante una delle forme contrattuali previste dall'ordinamento amministrativo degli enti locali e/o dal codice civile.
2. La durata dovrà essere coerente alle caratteristiche del bene, alle modalità di valorizzazione e fruizione prescelte, agli impegni finanziari previsti a carico del soggetto esterno.
3. La gestione dei beni si basa sul principio di autofinanziamento e della copertura dei costi concordata con il Comune, fatta salva la facoltà dell'Ente di prevedere l'erogazione di contributi a garanzia del pareggio economico della gestione in relazione alla particolare rilevanza sociali del bene o delle modalità di valorizzazione e fruizione prescelte.
4. Qualora dalle attività di valorizzazione possano determinare utili superiori alla normale remunerazione del capitale investito è dovuta al Comune il pagamento di un corrispettivo commisurato agli utili potenziali.

Two horizontal bars, one orange and one green, are positioned to the left of the section header.

## Art. 7 Orti urbani

1. Al fine di promuovere, in armonia con il principio di sussidiarietà, le finalità sociali ed educative della pratica agricola e l'impiego del tempo libero in attività che favoriscano l'aggregazione sociale e la valorizzazione dell'ambiente urbano, creando momenti di incontro e di vita sociale, che sostengano le potenzialità di iniziativa e di autorganizzazione dei cittadini e la solidarietà intergenerazionale, il censimento di cui all'articolo 2 individua nel contesto urbano terreni da destinare anche in via temporanea all'orticoltura.
2. Secondo quanto stabilito agli articoli 4 e 5 le aree ortive sono assegnate a enti del terzo settore di cui all'articolo 4 del D.Lgs. 03/07/2017, n. 117 per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 5 comma 1 lettera a) del medesimo decreto legislativo nell'ambito delle finalità di cui al comma 1.
3. Le suddette attività devono essere realizzate in favore di destinatari finali appartenenti alle diverse aree di disagio sociale target del sistema di welfare del Comune di .....
4. Le procedure di all'articolo 4 assicurano, nell'ambito delle priorità stabilita dall'Amministrazione Municipale, il coinvolgimento di destinatari finali appartenenti al maggior numero possibile di aree di disagio sociale.
5. In nessun caso l'assegnazione e la coltivazione degli orti può rappresentare attività a scopo di lucro.
6. L'Amministrazione Comunale provvede a dotare le zone ortive di Servizi e attrezzature necessarie, comprese compostiere di comunità destinate agli scarti vegetali degli orti, in conformità con gli strumenti di pianificazione e regolamentazione comunali.
7. Ove possibile, le Zone ortive vengono dotate di strutture atte a favorire la socializzazione.
8. L'assegnatario è tenuto alla cura dell'orto assegnato, delle parti comuni e al mantenimento del decoro e dell'ordine dell'area, nel rispetto delle disposizioni in materia di igiene pubblica e garantendo la raccolta differenziata di potature/sfalci e rifiuti. La coltivazione si ispira ai principi della agricoltura rispettosa della salute e dell'ambiente indirizzandosi verso la coltivazione biologica.
9. L'assegnatario si impegna ad utilizzare le risorse in modo parsimonioso e responsabile.

## **Art. 8 Disposizioni finali**

1. Il presente regolamento sarà sottoposto ad una revisione in base alla sperimentazione del primo biennio.
2. Per quanto non specificatamente stabilito si applicano le disposizioni vigenti in materia.



**Grazie per l'attenzione**

a cura di ***Gildo La Barbera*** -

*Esperto Task force SIBaTer- Referente regionale Sicilia*

[labarbera.sibater.guest@anci.it](mailto:labarbera.sibater.guest@anci.it)

