

AVVISO PUBBLICO

OGGETTO: DISCIPLINA DEL PROGETTO CASE A 1 EURO = PROCEDURA DI RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO MEDIANTE CESSIONE DI IMMOBILI VETUSTI DEVOLUTI A PREZZO SIMBOLICO DI UN EURO PER FINALITA' ABITATIVE OVVERO TURISTICHE RECETTIVE.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Con delibera di G.C. n.121 del 4 novembre 2018 l'Amministrazione ha manifestato indirizzo favorevole all'avvio di progetto denominato "Case a 1 euro" il cui obiettivo è quello di recuperare e valorizzare immobili siti nel centro storico del capoluogo per i quali i proprietari dimostrano disponibilità alla cessione gratuita a favore di privati ovvero agenzie, società, disponibili ad investire in un progetto complessivo di recupero e valorizzazione del aggregato urbano.

In conclusione, le finalità di preminente interesse pubblico che il Comune intende perseguire con la presente iniziativa possono così riassumersi:

- a) Recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia del centro storico, patrimonio di notevole interesse pubblico e di bellezza architettonica unica; razionalizzazione e velocizzazione delle procedure di recupero, consolidamento e risanamento, anche complementari interventi pubblici di riqualificazione urbana su strutture, strade ed aree del centro storico; eliminazione dei possibili rischi per la pubblica incolumità derivanti dal pericolo di crollo di alcune abitazioni fatiscenti, anche mediante demolizione, concordata con gli organismi di tutela, di quegli immobili non venduti o di scarso interesse, che si dimostrino utili al recupero di spazi da destinare a verde pubblico attrezzato;
- b) Rivitalizzazione della parte storica del paese, restituendola alla sua funzione storica di centro propulsivo di vita, di cultura ed attività, favorendo l'insediamento abitativo di famiglie (in primis giovani coppie o famiglie disagiate), di attività turistico - ricettive e di negozi o botteghe artigianali, economizzando, attraverso il coinvolgimento dei privati, i costi di recupero, di risanamento, restauro, riqualificazione urbana e messa in sicurezza degli immobili interessati e riducendo nel contempo la cementificazione del territorio;
- e) Concorrere alla crescita socio-economica del paese, attraverso il recupero di un tessuto storico, architettonico e urbanistico di vitale importanza e consentire, successivamente, di conseguire apprezzabili entrate, di rispettiva spettanza, provenienti dal recupero abitativo e dall'ampliamento della base impositiva;

d) Concorrere all'attuazione dell'integrazione socio-culturale, da conseguire attraverso l'estensione dell'offerta abitativa e turistico-ricettiva, anche a soggetti non residenti. Si precisa che, nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, il Comune svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici prima descritti e non ha, e non avrà titolo, per intervenire nelle trattative ed in genere nei rapporti di tipo privatistico che si instaureranno tra venditore ed acquirente, fermo restando il rispetto delle clausole previste dal presente avviso a tutela degli interessi coinvolti. Per le procedure di assegnazione degli immobili saranno osservate adeguate forme di trasparenza e di pubblicità, anche in relazione all'obiettivo di valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili secondo le specifiche disposizioni del presente bando.

2. OGGETTO DELL'INIZIATIVA

Oggetto delle presente iniziativa sono tutti gli immobili (fabbricati) situati nel centro storico di Santa Maria del Cedro, zona A del Piano Regolatore Comunale vigente e Piano Strutturale Comunale adottato, che abbiano queste caratteristiche:

- Fabbricati di proprietà privata, non abitati né abitabili, in condizioni evidenti di degrado strutturale, statico, igienico-sanitario appartenenti a soggetti che, privi di risorse economiche e/o non interessati ad investire su questa risorsa, manifestano la volontà di aderire all'iniziativa del Comune e disfarsene, anche a prezzo simbolico, soprattutto a causa del peso fiscale che oggi grava su queste proprietà;

- Fabbricati di proprietà privata, non abitati ma abitabili, che, pur non in condizioni evidenti di degrado strutturale, statico, igienico-sanitario, appartengono a soggetti che, privi di risorse economiche e/o non interessati ad investire su questa risorsa, manifestano la volontà di aderire all'iniziativa del Comune e disfarsene, anche a prezzo simbolico, soprattutto a causa del peso fiscale che oggi grava su queste proprietà.

3. SOGGETTI COINVOLTI

I PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI E I RELATIVI OBBLIGHI

I proprietari di immobili situati nel centro storico assumono un ruolo fondamentale ed una importanza determinante nella realizzazione del progetto in quanto sono coloro che, essendo titolari del diritto di proprietà sugli immobili, decidono e si impegnano a cederli a prezzo simbolico, al fine di contribuire al perseguimento delle finalità di preminente interesse pubblico delle presenti linee guida.

In particolare sono coloro che, con la presentazione della manifestazione di interesse allegata alla presente sotto la **lettera "A"**, avviano il procedimento mettendo a disposizione del Comune il loro bene, manifestando la volontà di cederlo volontariamente, anche a prezzo simbolico, aderendo e sostenendo l'iniziativa del Comune.

3.1. TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONE DI DISPONIBILITA' ALLA CESSIONE DI IMMOBILI DA PARTE DEI PRIVATI.

Le dichiarazioni di disponibilità alla cessione da parte dei proprietari degli immobili possono essere presentate al protocollo del Comune di Santa Maria del Cedro **ENTRO IL 28 FEBBRAIO 2019 secondo lo schema di cui alla lett.A) allegato.**

Il Comune si riserva la facoltà di ampliare i termini di validità del presente avviso qualora lo ritenesse rispondente a finalità di pubblico interesse.

Decorso il tempo suddetto l'Ufficio tecnico comunale predispone le schede fabbricato, corredate da ogni informazione utile e di fotografie sullo stato dell'immobile e realizza, in apposita sezione dedicata del sito istituzionale, la "**Vetrina delle case ad 1 euro**" all'interno della quale saranno inserite le schede fabbricato oggetto dell'iniziativa, comprensive di ogni informazioni e contatto utile per gli acquirenti interessati.

Successivamente i soggetti attuatori, individuati come al successivo punto 5, potranno manifestare interesse all'acquisto secondo la modulistica in allegato alla lett.B) e secondo le modalità specificate al successivo punto 5 del presente avviso.

In particolare il proprietario dell'immobile dovrà presentare formale dichiarazione con la quale:

A) Manifesta la propria volontà di aderire all'iniziativa pubblica approvata dal Comune con deliberazione della G.C. n.121 del 4 novembre 2018 ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico - edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico;

B) Dichiarata di essere **proprietario/comproprietario** di immobile interno al centro Storico, che dovrà individuare e identificare catastalmente;

C) Manifesta la volontà di cessione dell'immobile in quanto intende con ciò aderire e sostenere l'iniziativa pubblica del Comune di recupero del centro storico oggetto del presente avviso e chiede, nel contempo, in relazione a questo suo atto di liberalità, di essere sollevato dal futuro acquirente delle spese sostenute nel periodo di messa in disponibilità del bene al Comune (imposte e tasse, locali e statali) nonché delle spese, nessuna esclusa, comunque connesse al regolare passaggio di proprietà del bene (notarili, fiscali, voltura, successione, anche tardiva, eventuali sanatorie edilizie);

D) Conferma la disponibilità alla cessione a prezzo simbolico per un periodo di n. 3 anni che si reputano necessari al Comune per eventualmente definire e perfezionare il percorso realizzativo dell'intervento;

E) Esprimere la volontà, in conformità alle indicazioni del presente avviso e compatibilmente con le domande di acquisto che perverranno, che l'immobile da egli ceduto sia assegnato secondo la seguente priorità: (barrare la voce/i che interessa/no)

- Strutture di tipo turistico-ricettivo (B&B, Albergo diffuso);
- Locali per negozi e/o laboratori artigianali (tessitura, sartoria, produzioni agroalimentare);
- Abitazioni per giovani coppie o famiglie disagiate;
- Abitazioni per singoli e/o famiglie;
- Abitazioni per finalità turistiche (Seconde case per vacanza);

Si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Santa Maria del Cedro, nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici descritti al punto n.1 e di garante del rispetto delle clausole previste dalle presenti linee guida a tutela degli interessati coinvolti e che, in particolare, il Comune medesimo non ha alcun titolo per intromettersi ed intervenire nelle trattative ed in genere nei rapporti di tipo privatistico che si instaureranno tra venditore ed acquirente in quanto esulano dagli scopi istituzionali.

4. IL COMUNE E I RELATIVI OBBLIGHI .

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, il Comune svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici prima descritti al punto n.1. In questa sua qualità, il Comune assume i seguenti impegni:

1. Pubblica il Avviso sul proprio sito internet, e realizza ogni altra forma possibile di pubblicità al fine di sensibilizzazione i privati proprietari interessati alla partecipazione all'iniziativa;
2. Fornisce consulenza, chiarimenti, informazioni e collaborazione agli interessati in merito alla partecipazione dei privati alla presente iniziativa;
3. Raccoglie le manifestazioni di interesse presentate dai privati, predispone le schede fabbricato, corredate da ogni informazione utile e di fotografie sullo stato dell'immobile;
4. Realizza, in apposita sezione dedicata del sito istituzionale , la "**Vetrina delle case ad 1 euro**" all'interno della quale saranno inserite le schede fabbricato oggetto dell'iniziativa, comprensive di ogni informazioni e contatto utile per gli acquirenti interessati.

5. SOGGETTI COINVOLTI

GLI ACQUIRENTI/ATTUATORI DEGLI IMMOBILI E I RELATIVI OBBLIGHI

1. Gli acquirenti/attuatori sono i soggetti che manifestano il loro interesse all'acquisto ed alla attuazione degli interventi di ristrutturazione e recupero degli immobili messi a disposizione dai privati proprietari di cui al precedente punto n. 3 delle presenti linee guida.

Tali acquirenti possono essere:

- a) Ditte individuali, Agenzie, Società, Cooperative, che abbiano nel proprio oggetto sociale la realizzazione e gestione di immobili per finalità turistico-ricettive;
- b) Ditte individuali, Agenzie, Società, Cooperative, che abbiano nel proprio oggetto sociale la realizzazione e vendita di immobili per finalità abitative;
- e) Privati cittadini italiani, comunitari ed extracomunitari, anche in forma associata che siano interessati alla ristrutturazione degli immobili per uso abitativo e/o turistico della propria famiglia;
- d) Imprese artigiane e/o commerciali che siano interessati alla ristrutturazione degli immobili per uso insediativo della propria attività imprenditoriale (negozi e/o laboratori artigianali, produzioni agro-alimentare);

2. Per i soggetti privati è sufficiente essere cittadini italiani, comunitari o extracomunitari.

3. Gli altri soggetti devono avere i requisiti propri, generali e particolari, della forma giuridica cui appartengono, a titolo esemplificativo: iscrizione alla Camera di Commercio per finalità coerenti quanto prima precisato, in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, non essere soggetti a procedure concorsuali, essere in regola con la normativa antimafia secondo le vigenti leggi in materia.

4. In particolare, gli acquirenti sono coloro che, con la presentazione della manifestazione di interesse allegata sotto la lettera "B", manifestano la volontà di acquisire e ristrutturare il fabbricato messo a disposizione del Comune da parte dei privati proprietari, di aderire e sostenere l'iniziativa del Comune e di assumersi tutti gli oneri previsti dalle presenti linee guida in capo al soggetto acquirente/attuatore. In particolare, l'acquirente/attuatore dell'immobile dovrà presentare formale dichiarazione con la quale, dichiarate le proprie generalità e requisiti di ammissibilità:

A) Manifesta la propria volontà di aderire all'iniziativa pubblica approvata dal Comune di Santa Maria del Cedro con deliberazione della G.C. n.121 del 4 novembre 2018 ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico - edilizia, nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico di Santa Maria del Cedro.

B) Dichiaro di essere in possesso dei requisiti di ammissibilità previsti dall'avviso approvate dal Comune che dovrà indicare e specificare dettagliatamente;

C) Manifesta la volontà di acquisire l'immobile, contraddistinto con il n. _____ nella "**Vetrina delle case ad 1 euro**", e che, aderendo alla richiesta del proprietario privato, si impegna e si obbliga a sostenere le spese, nessuna esclusa, comunque connesse al regolare passaggio di proprietà del bene (notarili, fiscali, voltura, successione, anche tardiva, eventuali sanatorie edilizie);

D) Dichiaro che, in conformità alle indicazioni dell'avviso e al proprio progetto di investimento, l'immobile così acquistato sarà destinato secondo la seguente priorità: (barrare la voce che interessa)

Strutture di tipo turistico-ricettivo (B&B, Albergo diffuso);

Locali per negozi e/o laboratori artigianali (tessitura, sartoria, produzioni agroalimentare);

Abitazioni per giovani coppie o famiglie disagiate;

Abitazioni per singoli e/o famiglie;

Abitazioni per finalità turistiche (Seconde case per vacanza);

E) Si obbliga a perfezionare la stipula del contratto di compravendita con il privato venditore entro **n.2 (due) mesi** dall'approvazione degli atti di assegnazione, ed eventuale graduatoria, da parte del Comune, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune a pena di decadenza dal beneficio;

F) Si obbliga a predisporre e depositare presso il competente Ufficio del Comune il progetto per la ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo e/o ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile acquisito, in conformità alle norme vigenti del tempo e secondo la destinazione prescelta, entro e non

oltre **n.3 (tre) mesi** dalla stipula del contratto di compravendita con il venditore, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune a pena di decadenza dal beneficio;

G) Si obbliga ad iniziare i lavori entro e non oltre **n.2 (due) mesi** dall'avvenuto rilascio del permesso di costruzione, o atto equivalente in base alla legge, e ad ultimarli entro e non oltre il termine di **n.3 (tre) anni** dall'inizio dei lavori, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune a pena di decadenza dal beneficio;

H) Si obbliga a stipulare apposita polizza fideiussoria a favore del Comune di Santa Maria del Cedro dell'importo minimo di € 2.000,00 (DUEMILA) avente validità di n.3 anni, e rinnovabile su richiesta del Comune all'atto di concessioni di eventuali proroghe, a garanzia della effettiva realizzazione del progetto di investimento e dei relativi lavori. Tale garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

I) Si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Santa Maria del Cedro, nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici descritti al punto n.1 e di garante del rispetto delle clausole previste dal presente avviso a tutela degli interessi coinvolti e che, in particolare, il Comune medesimo non ha alcun titolo per intromettersi ed intervenire nelle trattative ed in genere nei rapporti di tipo privatistico che si instaureranno tra venditore ed acquirente in quanto esulano dagli scopi istituzionali.

5.1 CORRISPETTIVI ED ONERI VARI

L'acquirente corrisponderà il valore per l'acquisto al venditore e, conformemente a quanto previsto al precedente punto 5 lett. C), assumerà a proprio carico tutte le spese necessarie e connesse al trasferimento della proprietà. Resta salva la possibilità che, di comune accordo, l'acquirente ed il venditore definiscano la compravendita sulla base di corrispettivi diversi. Il venditore assume su di sé gli obblighi ed oneri in merito alla risoluzione di tutte le pratiche inerenti i passaggi di proprietà (per successione ereditaria) e per la formazione di un fascicolo storico del fabbricato, da presentare in Comune a corredo degli atti di progettazione dell'intervento di riqualificazione, completo delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio.

5.2 DOCUMENTI DA PRESENTARE

Alla manifestazione di interesse di cui alla lettera "B" deve essere allegata: a) Breve relazione tecnico-esplicativa della proposta di recupero che il proponente intende attuare indicando la tipologia di intervento, in relazione alle priorità definite dall'amministrazione comunale, ossia: la destinazione d'uso dell'immobile recuperato e l'intervento edilizio necessario per la definizione dell'opera secondo quanto normato dal D.P.R. 380/2001, il D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

E' facoltà del Comune di Santa Maria del Cedro richiedere chiarimenti o integrazioni qualora ciò sia ritenuto necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

5.3. CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI E PARAMETRI PREMIANTI.

Di regola la manifestazione di interesse dell'acquirente/attuatore deve essere riferita ad un solo immobile esposto nella "Vetrina" ma è ammessa la possibilità di indicarne più di un quando questo sia strettamente connesso con la proposta progettuale di recupero che si intende presentare (ad es. B&B o Albergo diffuso). Qualora rispetto al medesimo immobile ci fossero più di una istanza di acquisizione si procederà alla formazione di graduatoria di priorità, da parte di commissione appositamente nominata dall'Area Tecnica, secondo i criteri di seguito indicati:

- Impegno alla conclusione dei lavori entro un termine inferiore a quello previsto dal presente avviso:

tre anni dal permesso: 1 punto

2 anni dal permesso: 2 punti

1 anno dal permesso: 4 punti

6 mesi dal permesso: 6 punti;

- Utilizzo di maestranze locali con deposito di contratto di lavori edilizi presso il Comune:

SI : 6 punti

NO: 3 punti

- Tecniche di restauro ristrutturazione utilizzate conformi al mantenimento delle peculiarità del centro storico:

SI: 4 punti;

NO: 0 punti

6. MODIFICHE

Il Comune si riserva la facoltà di procedere a rettifiche o integrazioni del presente avviso qualora ciò risulti necessario per regolamentare aspetti nuovi o criticità connesse alla realizzazione dell'iniziativa.

7. EVENTUALI CONTROVERSIE

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, il Comune svolge unicamente il ruolo di portatore degli interessi pubblici coinvolti nell'iniziativa, come meglio descritti al punto n.1 del presente avviso e non ha, e non avrà titolo, per intervenire nelle trattative ed in genere nei rapporti di tipo privatistico che si instaureranno tra venditore ed acquirente, se non per garantire il rispetto delle clausole previste dal presente avviso a tutela degli interessi coinvolti.

Santa Maria del Cedro li 17/12/2018

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

(Ing. Giuseppe Marante)



