AYUNTAMENTO DE CHIAROMONTE
COMUNE DI CHIAROMONTE

NORMAS SOBRE LA RECUPERACIÓN Y VALORIZACIÓN DE LOS INMUEBLES SITUADOS EN EL TERRITORIO MUNICIPAL "*CASE A UN EURO*" ("CASAS POR UN EURO")

Aprobado por la Resolución del Consejo Municipal nº 28 del 07.07.2022

Artículo 1 - Objetivo

Esta iniciativa de proyecto denominada "*Case a un euro*" tiene como objetivo la recuperación y puesta en valor de los inmuebles ubicados en el Municipio de Chiaromonte, para devolverles su función, principalmente de vivienda, con el fin de recuperar y frenar el fenómeno de la despoblación.

Los objetivos de interés público superior que el Ayuntamiento de Chiaromonte persigue con el siguiente reglamento son:

a) Renovación urbana y reurbanización del centro histórico, patrimonio de considerable interés público y belleza arquitectónica; racionalización y aceleración de los procedimientos de recuperación, consolidación y rehabilitación de estructuras, vías y áreas del centro histórico, también con regeneración urbana pública complementaria. Además, eliminación de los posibles riesgos para la seguridad pública derivados del peligro de derrumbe de algunas viviendas ruinosas, también mediante la demolición de edificios no vendidos o de escaso interés, acordados con las entidades de conservación, pero que resulten útiles para la recuperación de espacios destinados a zonas verdes o a aparcamientos (de forma compatible con la normativa vigente);
b) Revitalización de la parte histórica del pueblo, devolviéndole su función histórica de centro propulsor de la vida, de la cultura y de las actividadeѕ, y fomentando el asentamiento residencial de familias (principalmente parejas jóvenes o familias desfavorecidas), de actividades turístico-alojativaѕ y de comercios o talleres artesanales. Economizar los costes de recuperación, reurbanización, restauración, reordenación urbana y seguridad de los edificios afectados mediante la participación de los particulares, reduciendo al mismo tiempo el exceso de la construcción en el territorio;
c) Contribuir al crecimiento socioeconómico del país, a través de la recuperación de una tejido arquitectónico y urbano de vital importancia y permitir al Estado, a la Región y a la municipalidad de obtener ingresos apreciables, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, por la recuperación de la vivienda y la ampliación de la base fiscal;
d) Contribuir a la implantación de la integración sociocultural, que se logrará mediante la ampliación de la oferta de viviendas y alojamientos turísticos, también a los no residentes.

El Ayuntamiento de Chiaromonte desempeña el papel de portador principal de los intereses públicos descritos y no tendrá derecho a intervenir en las negociaciones y en las relaciones privadas que se establezcan entre el Vendedor y el Comprador, sin perjuicio del cumplimiento de las cláusulas previstas en este reglamento para la protección de los intereses implicados. Se observarán formas adecuadas de transparencia y publicidad en los procedimientos de cesión de inmuebles para la evaluación de las propuestas concurrentes de compra de los mismos, de acuerdo con este reglamento.

Artículo 2 – Objeto

Son objeto de la presente iniciativa todos los inmuebles (edificios) ubicados en el territorio municipal de Chiaromonte (PZ), que reúnan estas características:

- Edificios de propiedad privada, no habitados ni habitables, en evidentes condiciones de degradación estructural, estática, higiénica y sanitaria, pertenecientes a personas que, careciendo de recursos económicos y/o no estando interesadas en invertir en este recurso, manifiestan su voluntad de sumarse a la iniciativa del Municipio y transferirlos a un precio simbólico, especialmente por la carga impositiva que hoy tienen estos inmuebles;
- Edificios de propiedad privada, no habitados pero habitables, que, aunque no estén en una condición evidente de degradación estructural, estática, higiénica y sanitaria, pertenecen a personas que expresan su voluntad de unirse a la iniciativa del municipio y deshacerse de ellos, incluso a un precio simbólico al carecer de recursos económicos y/o por no estar interesados en invertir en este recurso, especialmente por la carga fiscal que pesa actualmente sobre estos inmuebles.

Artículo 3 – Ayuntamiento de Chiaromonte

En el marco de las actividades relacionadas con la ejecución del Proyecto, el Municipio desempeña el papel de portador principal de los intereses públicos mencionados en el Art. 1.

El municipio asume los siguientes compromisos**:**

a) Publica un anuncio específico en su tablón de anuncios online del Ayuntamiento, en las redes sociales, en los locales y establecimientos públicos y comerciales, y realiza cualquier otra forma de publicidad posible, destinando cantidades de dinero para sensibilizar a los propietarios privados interesados en participar en la iniciativa. Adjuntará este reglamento al anuncio y a los formularios a rellenar para la participación;
b) Asesorará, aclarará, informará y colaborará con los interesados en la participación de los particulares en esta iniciativa;
c) Recogerá las manifestaciones de interés presentadas por los particulares, proporcionará fichas de descripción del edificio acompañadas de cualquier información útil y fotografías del estado del mismo edificio;
d) el Ayuntamiento creará la "*Vetrina delle case a un euro*", el "Escaparate de las casas por un euro" en una sección dedicada del sitio web del Ayuntamiento y/o en un sitio web específico, donde se cargarán las fichas de descripción de los edificios de la iniciativa, incluyendo todos los detalles e información útiles para los compradores interesados. Se compromete a patrocinar el escaparate en las redes sociales y en los locales y establecimientos públicos y comerciales, también mediante la asignación de cantidades y bajo cualquier otra forma de publicidad posible;
e) Preparará y aprobará las escrituras de cesión de las propiedades disponibles sobre la base de las solicitudes recibidas de los compradores que rellenaron la lista correspondiente.

En caso de que la iniciativa tenga éxito, el Ayuntamiento de Chiaromonte (PZ) se reserva el derecho de considerar su intervención en apoyo de la iniciativa privada mediante concesiones en los impuestos locales, que se definirán posteriormente.

Artículo 4 - Propietarios

Los propietarios de inmuebles deciden y se comprometen a venderlos a un precio simbólico para contribuir a la consecución de los objetivos de interés público superior establecidos en el artículo 1 de este reglamento.

Los propietarios inician el procedimiento poniendo su propiedad a disposición del Ayuntamiento con la presentación de una manifestación de interés (ver anexos en https://chiaromonte.casa/). Los propietarios también expresarán su voluntad de ceder sus propiedades voluntariamente, incluso a un precio simbólico, adhiriéndose y apoyando la iniciativa del Municipio. En particular, el propietario de la finca presentará una declaración formal con la que:

a) Expresa la voluntad de adherirse a la iniciativa pública denominada "*Case a un euro*", aprobada por el Ayuntamiento de Chiaromonte mediante la Resolución nº 28 de 07.07.2022 y que tiene como objetivo la recuperación y reordenación urbana - revitalización edificatoria y habitacional del Municipio de Chiaromonte (PZ);
b) Declara ser propietario/copropietario de una propiedad ubicada en Chiaromonte, que debe localizar e identificar catastralmente;
c) Manifiesta su voluntad de vender el inmueble al precio simbólico de 1,00 € (un euro), ya que tiene la intención de adherirse y apoyar la iniciativa pública del Ayuntamiento para la recuperación del centro histórico de Chiaromonte, objeto de este Reglamento. El propietario solicita, al mismo tiempo, ser eximido por el futuro comprador de los gastos incurridos durante el período necesario para poner la propiedad a disposición del Municipio (impuestos y derechos locales y estatales), así como los gastos relacionados con la transferencia regular de la propiedad, cualquiera que sea su denominación, sin excluir ninguno;
d) Confirma la voluntad de ceder el inmueble a un precio simbólico por un período de tres años, que se considera necesario para que el Municipio pueda eventualmente definir y finalizar la ejecución del proyecto;
e) Expresa el acuerdo con el hecho de que la propiedad en venta será asignada de acuerdo con la siguiente prioridad, de acuerdo con las indicaciones de las directrices y de forma compatible con las solicitudes de compra que se reciban:
    a. Viviendas para parejas jóvenes o familias desfavorecidas;
    b. Viviendas para personas y/o familias;
    c. Viviendas con fines turísticos (segundas residencias para vacaciones);
    d. Estructuras para el turismo y la hostelería como B&B, hotel de varios edificios, etc;
    e. Locales destinados a tiendas y/o talleres artesanales (tejeduría, sastrería, producción de alimentos, etc.);

f) Declara ser consciente de que el Ayuntamiento de Chiaromonte desempeña el papel de portador principal de los intereses públicos descritos en el artículo 1 y de garante del cumplimiento de las cláusulas establecidas en estas directrices, para proteger los intereses implicados. El propietario también declara la comprensión del hecho de que el propio Municipio no tiene derecho a interferir e intervenir en las negociaciones y, en general, en las relaciones privadas que se establecerán entre el vendedor y el comprador, ya que están fuera del ámbito de los fines institucionales.

Artículo 5 - Agentes ejecutores

Los compradores/ejecutores son aquellos que manifiestan su interés en comprar y ejecutar la renovación y restauración de los edificios puestos a disposición por los propietarios privados a los que se refiere el artículo 3 del Reglamento.

Dichos compradores pueden ser:

a) Ciudadanos particulares italianos, comunitarios y extracomunitarios, también en forma asociada, que estén interesados en la rehabilitación de inmuebles para uso residencial y/o turístico de sus familias;
b) Empresas unipersonales, agencias y cooperativas cuyo objeto social incluya la realización y gestión de inmuebles para el turismo y la hostelería;
c) Empresas unipersonales, agencias y cooperativas cuyo objeto social incluya la realización y venta de inmuebles para uso residencial;
d) Empresas artesanales y/o comerciales que estén interesadas en la rehabilitación de edificios e inmuebles para su asentamiento para su actividad empresarial (tiendas y/o talleres artesanales de confección de tejidos, producción, agroindustria, etc.);
e) Asociaciones (culturales, musicales, deportivas, etc.) y cualquier otra organización sin ánimo de lucro que esté interesada en la renovación de edificios e inmuebles como sede de sus actividades estatutarias.

Para los particulares, basta con ser ciudadano italiano, comunitario o extracomunitario.

Las demás entidades deben cumplir los requisitos generales y específicos de la forma jurídica a la que pertenezcan, por ejemplo: inscripción en la Cámara de Comercio para los fines especificados anteriormente, tienen que cumplir las disposiciones vigentes en materia de contribuciones a la seguridad social y a la previsión, impuestos y no estar sujetas a procedimientos de quiebra, o estatutos o inscripción en listas especiales (cooperativas y asociaciones).
En particular, los compradores/ejecutores son aquellos que, mediante la presentación de la manifestación de interés (véase los anexos en https://chiaromonte.casa/), manifiestan su voluntad de adquirir y renovar los edificios puestos a disposición del Municipio por los propietarios privados, de adherirse y apoyar la iniciativa del Municipio y de asumir todas las cargas previstas en las presentes directrices para el actor comprador/ejecutor.

El Ayuntamiento de Chiaromonte exime del pago de las tasas de autorización, de los costes de emisión de dictámenes, así como de los impuestos locales a condición de que la intervención se concluya en un plazo máximo de tres años desde el inicio de las obras. La exención se extingue en caso de que se solicite alguna prórroga.

El comprador deberá presentar una póliza de seguro que garantice el importe total de los costes mencionados (tasas de autorización, gastos de emisión de dictámenes, impuestos locales) en la forma que se detalla a continuación.
Esta exención no se concederá si la transmisión del inmueble no se realiza a un precio simbólico, previo acuerdo entre las partes.

El comprador/ejecutante del inmueble deberá presentar una declaración formal en la que se indiquen sus datos personales y los requisitos de elegibilidad:

a) Manifiesta su voluntad de adherirse a la iniciativa pública denominada "*Case a un euro*" aprobada por el Ayuntamiento de Chiaromonte con la Resolución C.C. nº 28 de 07.07.2022 y que tiene como objetivo la recuperación y reordenación urbana - revitalización edificatoria y de la vivienda del Municipio de Chiaromonte (PZ);
b) Declara estar en posesión de los requisitos de elegibilidad previstos en el Reglamento del Municipio que debe ser indicado y especificado en detalle;
c) Expresa la voluntad de adquirir el inmueble, marcado con el número ____ en la "*Vetrina delle case a un euro*", "Escaparate de las casas a un euro", al precio simbólico de 1,00 € (un euro) y que se adhiere a la petición del propietario particular y correrá con los gastos relacionados con la transmisión regular de la propiedad del inmueble, ninguno excluido;
d) Declara que la propiedad adquirida se adjudicará según la siguiente prioridad, de acuerdo con las indicaciones del Reglamento y su propia inversión,:
    a. Viviendas para parejas jóvenes o familias desfavorecidas;
    b. Viviendas para personas y/o familias;
    c. Viviendas con fines turísticos (segundas residencias para vacaciones);
    d. Estructuras para el turismo y la hostelería como B&B, hotel de varios edificios, etc;
    e. Locales destinados a tiendas y/o talleres artesanales (tejeduría, sastrería, producción de alimentos, etc.);

e) Se compromete a concluir el acuerdo de compra con el vendedor privado en un plazo de 2 (dos) meses desde la formalización del acuerdo, y a transmitir una copia a las Autoridades Municipales;
f) Preparará y transmitirá el proyecto de reestructuración, restauración, renovación conservadora y/o reurbanización del inmueble adquirido a la oficina específica del Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa vigente en ese momento y según el destino elegido, en un plazo máximo de 3 (tres) meses desde la firma del contrato de compraventa con el vendedor;
g) Iniciará las obras en un plazo máximo de 2 (dos) meses a partir de la expedición de la licencia de obras o de cualquier otro acto habilitante. Terminará las obras en un plazo máximo de 3 (tres) años a partir del inicio, salvo prórrogas debidamente motivadas y autorizadas por la Municipalidad de acuerdo con el Decreto Presidencial 380/2001 con sus modificaciones y adiciones;
h) Deberá suscribir una póliza de seguro por 3 años a favor de la Municipalidad de Chiaromonte (PZ) para garantizar los cargos de concesión definidos anteriormente y para asegurar la efectiva ejecución del proyecto de inversión y las obras relacionadas. Esta garantía deberá prever expresamente la renuncia al beneficio de la ejecución previa del deudor principal, así como la renuncia a la excepción prevista en el artículo 1957, párrafo 2, del Código Civil italiano. Al mismo tiempo, la garantía debe prever la operatividad en un plazo de quince días a simple petición escrita del Ayuntamiento. En caso de incumplimiento por parte del comprador/ejecutor, el Ayuntamiento ejecutará la garantía y destinará las cantidades a intervenciones de infraestructura social;
i) Declara ser consciente de que el Ayuntamiento de Chiaromonte, en el marco de la iniciativa, desempeña el papel de portador principal de los intereses públicos descritos en el artículo 1 y de garante del cumplimiento de las cláusulas establecidas en estas directrices para la protección de los intereses implicados y que, en particular, el Ayuntamiento no tiene derecho a interferir e intervenir en las negociaciones y en las relaciones privadas que se establecerán entre el vendedor y el comprador en la medida en que estén fuera del ámbito de sus fines institucionales.

La Administración Municipal evaluará la posibilidad de lanzar una manifestación de interés para identificar a un contratista general, que pueda encargarse de la renovación de los edificios (diseño, dirección y ejecución de obras, pruebas), sobre la base de la demanda/oferta. Esta posibilidad no prohíbe al comprador proceder de forma independiente. Se permitirá la recuperación de los áticos y sótanos existentes y de las habitaciones

subterráneas, en los términos de la Ley Regional nº 8 de 04.01.2002, modificada por la Ley Regional nº 22 de 07.06.2021.

Artículo 6 - Honorarios y gastos

El comprador pagará el precio de compra de 1,00 euro (un euro) al vendedor y correrá con todos los gastos necesarios para la transmisión de la propiedad. Esto se entiende sin perjuicio de que el comprador y el vendedor liquiden la venta sobre la base de una contraprestación diferente de mutuo acuerdo. El vendedor asumirá las obligaciones y cargas relativas a la resolución de todas las prácticas inherentes a la transmisión de la propiedad (por herencia o sucesión testamentaria) y para la redacción de un expediente en el que se registre el historial del edificio, que se presentará posteriormente al Ayuntamiento junto con las actas de diseño y obras de reurbanización.

Artículo 7 - Informe técnico

La manifestación de interés deberá ir acompañada de un breve informe técnico sobre la propuesta de recuperación que se pretende llevar a cabo, indicando el tipo de intervención vinculada a las prioridades definidas por la Administración Municipal, es decir, el uso previsto del bien recuperado y la intervención edilicia necesaria para la definición de las obras.

El Ayuntamiento de Chiaromonte (PZ) tiene derecho a solicitar aclaraciones o información adicional si es necesario para la correcta evaluación de las propuestas.

Artículo 8 - Criterios de adjudicación

La Municipalidad aplicará el orden cronológico de recepción de las manifestaciones de interés de la Municipalidad, como criterio general para la asignación de los inmuebles a los interesados.

Salvo circunstancias especiales, la manifestación de interés del comprador/ejecutante deberá referirse a un único inmueble expuesto en el "Escaparate". Se admite la posibilidad de indicar más de un inmueble cuando ello esté estrictamente relacionado con la propuesta de proyecto de recuperación que el comprador pretende presentar (por ejemplo, hotel o B&B de varios edificios).

Artículo 9 - Disposiciones transitorias y finales

El anuncio público relativo a la iniciativa municipal "*Case a un euro*", "Casas por un euro", está abierto y puede utilizarse hasta el agotamiento de las propuestas de venta recibidas. La duración se determina en 3 años, en la fase de primera publicación.

El Ayuntamiento se reserva el derecho de modificar o complementar este reglamento si es necesario para regular nuevos aspectos o cuestiones críticas relacionadas con la aplicación de la iniciativa. Ninguna rectificación o enmienda podrá dar lugar a cambios en las adquisiciones ya finalizadas o formalmente iniciadas.

En caso de que surjan disputas de carácter jurídico entre las partes, el Ayuntamiento se compromete a llevar a cabo los intentos oportunos para resolver la disputa de forma amistosa. En caso de que el intento de conciliación sea infructuoso, cada una de las partes será libre de emprender las acciones legales ordinarias..



AYUNTAMENTO DE CHIAROMONTE

COMUNE DI CHIAROMONTE

CORSO GARIBALDI, 5 85032 CHIAROMONTE (PZ)

PEC: COMUNE.CHIAROMONTE@CERT.RUPARBASILICATA.IT

E-MAIL: COMUNECHIAROMONTE@RETE.BASILICATA.IT

FAX: 0973.642222