

COMUNE DI CHIAROMONTE

REGOLAMENTOSUL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI UBICATI NEL TERRITORIO COMUNALE «CASE A UN EURO»

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 07.07.2022

Art. 1 – Finalità

La presente iniziativa progettuale denominata «Case a un euro» ha lo scopo di recuperare e valorizzare gli immobili siti nel Comune di Chiaromonte, restituirli alla loro funzione, soprattutto abitativa, al fine di recuperare e arginare il fenomeno dello spopolamento.

Le finalità di preminente interesse pubblico che il Comune di Chiaromonte persegue con il seguente regolamento sono:

a) Recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia del centro storico, patrimonio di notevole interesse pubblico e di bellezza architettonica; razionalizzazione e velocizzazione delle procedure di recupero, consolidamento e risanamento, anche con 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 o per parcheggi (compatibilmente con le norme dello strumento attuativo vigente);
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;
c) Concorrere alla crescita socioeconomica del paese, attraverso il recupero di un tessuto storico, architettonico e urbanistico di vitale importanza e consentire all'erario Statale, Regionale e Comunale di conseguire apprezzabili entrate, di rispettiva spettanza, rivenienti dal recupero abitativo e dall'ampliamento della base impositiva;
d) Concorrere all'attuazione dell'integrazione socioculturale, da conseguire attraverso l'estensione dell'offerta abitativa e turistico-ricettiva, anche a soggetti non residenti.

Il Comune di Chiaromonte 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 regolamento 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 regolamento.

Art. 2 – Oggetto

Oggetto della presente iniziativa sono tutti gli immobili (fabbricati) situati nel territorio comunale di Chiaromonte (PZ), 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;

Art. 3 – Comune di Chiaromonte

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del Progetto, il Comune svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici di cui all'art. 1.

Il Comune assume i seguenti impegni:

a) Pubblica specifico Avviso all'Albo pretorio On-Line, nel proprio sito internet, nei social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e realizza ogni altra forma possibile di pubblicità, anche mediante stanziamento di somme, al fine di sensibilizzare i privati proprietari interessati alla partecipazione all'iniziativa, allegando all'avviso il presente regolamento e la modulistica da compilare ai fini della partecipazione;
b) Fornisce consulenza, chiarimenti, informazioni e collaborazione agli interessati in merito alla partecipazione dei privati alla presente iniziativa;
c) Raccoglie le manifestazioni di interesse presentate dai privati, predispone delle schede fabbricato, corredate da ogni informazione utile e di fotografie sullo stato dell'immobile;
d) Realizza, in apposita sezione dedicata del sito istituzionale e/o su specifico sito internet, la «Vetrina delle case a un euro» all'interno della quale saranno inserite le schede fabbricato oggetto dell'iniziativa, comprensive di ogni informazione e contatto utile per gli acquirenti interessati. Si impegna a pubblicizzare, anche mediante stanziamento di somme, la vetrina nei social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e con ogni altra forma possibile di pubblicità;
e) Predispone ed approva gli atti di assegnazione degli immobili a disposizione sulla base delle richieste pervenute dagli acquirenti redigendo apposito elenco;

Nel caso in cui l'iniziativa sia accolta con successo, il Comune di Chiaromonte (PZ) si riserva di valutare l'opportunità di intervenire a sostegno dell'iniziativa privata mediante agevolazioni sulle imposte locali, da definire successivamente.

Art. 4 – Soggetti proprietari

I proprietari di immobili situati decidono e si impegnano a cederli a prezzo simbolico al fine di contribuire al perseguimento delle finalità di preminente interesse pubblico di cui all'art. 1 del presente regolamento.

I soggetti proprietari, con la presentazione della manifestazione di interesse (vedi allegati sul sito https://chiaromonte.casa/) 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. In particolare, il proprietario dell'immobile dovrà presentare formale dichiarazione con la quale:

a) Manifesta la propria volontà di aderire all'iniziativa pubblica denominata «Case a un euro» approvata dal Comune di Chiaromonte con deliberazione di C.C. n° 28 del 07.07.2022 ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico - edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del Comune di Chiaromonte (PZ);
b) Dichiara di essere proprietario/comproprietario possessore di un immobile sito in Chiaromonte, che dovrà individuare e identificare catastalmente;
c) c) Manifesta la volontà di cessione dell'immobile al prezzo simbolico di € 1,00 (un euro) in quanto intende con ciò aderire e sostenere l'iniziativa pubblica del Comune di recupero del centro storico oggetto del presente Regolamento 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 comunque denominate;
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) Esprime la volontà, in conformità alle indicazioni delle linee guida e compatibilmente con le domande di acquisto che perverranno, che l'immobile da egli ceduto sia assegnato secondo la seguente priorità:

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

f) Si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Chiaromonte, nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici descritti all'art. 1 e di garante del rispetto delle clausole previste dalle presenti linee guida 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 e acquirente in quanto esulano dagli scopi istituzionali.

Art. 5 – Soggetti attuatori

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 all'art. 3 del Regolamento.

Tali acquirenti possono essere:

a) 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;
b) Ditte individuali, Agenzie, Società, Cooperative che abbiano nel proprio oggetto sociale la realizzazione e gestione di immobili per finalità, turistico-ricettive;
c) Ditte individuali, Agenzie, Società, Cooperative che abbiano nel proprio oggetto sociale la realizzazione e vendita di immobili per finalità abitative;
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 di tessitura, sartoria, produzioni, agro-alimentare, etc.);
e) Associazioni (culturali, musicali, sportive, ecc.) e qualunque altra organizzazione non lucrativa che sia interessata alla ristrutturazione degli immobili quale sede sociale di svolgimento della propria attività statutaria.

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

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, di imposte e tasse e non essere soggetti a procedure concorsuali, essere dotati di statuto o iscrizione ad appositi elenchi (cooperative ed associazioni).

In particolare, gli acquirenti/attuatori sono coloro che, con la presentazione della manifestazione di interesse (vedi allegati sul sito https://chiaromonte.casa/), 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.

Il Comune di Chiaromonte esenta dal pagamento degli oneri concessori, spese per rilascio pareri, nonché le imposte locali a condizione che nel termine massimo di anni tre, dall'inizio dei lavori, sia concluso l'intervento. L'esenzione decade nel caso di richiesta di eventuali proroghe.

L'acquirente dovrà prestare polizza fideiussoria a garanzia pari all'importo complessivo dei costi sopra indicati (oneri concessori, spese per il rilascio pareri, imposte locali) con le modalità di seguito dettagliate. Tale esenzione non sarà concessa qualora, a seguito di accordo tra le parti, la cessione dell'immobile non avvenga ad un prezzo simbolico.

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 denominata «Case a un euro» approvata dal Comune di Chiaromonte con deliberazione di C.C. n° 28 del 07.07.2022 ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico - edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del Comune di Chiaromonte (PZ);
b) Dichiara di essere in possesso dei requisiti di ammissibilità previsti dal Regolamento del Comune che dovrà indicare e specificare dettagliatamente;
c) Manifesta la volontà di acquisire l'immobile, contraddistinto con il n.____ nella "Vetrina delle case ad un euro", al prezzo simbolico di € 1,00 (un euro) e che, aderendo alla richiesta del proprietario privato, nonché le spese, nessuna esclusa, comunque connesse al regolare passaggio di proprietà del bene;
d) Dichiara che, in conformità alle indicazioni del Regolamento e al proprio progetto di investimento, l'immobile così acquistato sarà destinato secondo la seguente priorità:

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

e) Si obbliga a perfezionare la stipula del contratto di compravendita con il privato venditore entro n. 2 (due) mesi dalla formalizzazione del compromesso che dovrà essere trasmesso in copia all'Amministrazione Comunale;
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;
g) Si obbliga ad iniziare i lavori entro e non oltre n. 2 (due) mesi dall'avvenuto rilascio del permesso di costruire, o atto abilitativo comunque denominato, 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 ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i.;
h) Si obbliga a stipulare apposita polizza fideiussoria a favore del Comune di Chiaromonte (PZ) a garanzia degli oneri concessori, come sopra definiti, avente validità di n. 3 anni, 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. In caso di inadempimento da parte dell'acquirente/attuatore, il Comune provvede all'incameramento della cauzione e a destinare le somme ad interventi su infrastrutture sociali;
i) Si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Chiaromonte nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici descritti all'art. 1 e di garante del rispetto delle clausole previste dalle presenti linee guida 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.

L'Amministrazione Comunale, sulla base della domanda/offerta, valuterà la possibilità di avviare una manifestazione di interessi per individuare un general contractor, che possa occuparsi della ristrutturazione degli immobili (progettazione, direzione lavori, esecuzione dei lavori, collaudi). Detta eventualità non vieta all'acquirente di procedere autonomamente.

Sarà consentito, nei termini previsti dalla L.R. N. 8 del 04.01.2002 come modificata dalla L.R. N. 22 del 07.06.2021, il recupero dei sottotetti e dei locali seminterrati e interrati esistenti.

Art. 6 - Corrispettivi ed oneri vari

L'acquirente corrisponderà il valore di 1,00 euro (un euro) per l'acquisto al venditore e 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 passaggi di proprietà (per successione ereditaria o testamentaria) e per la formazione di un fascicolo storico del fabbricato da presentare in Comune a corredo degli atti di progettazione dell'intervento di riqualificazione.

Art. 7 – Relazione Tecnica

Alla manifestazione di interesse deve essere allegata 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.

È facoltà del Comune di Chiaromonte (PZ) richiedere chiarimenti o integrazioni qualora ciò sia ritenuto necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

Art. 8 – Criteri di assegnazione

Il Comune utilizza, quale criterio generale per l'assegnazione degli immobili agli interessati, l'ordine cronologico di acquisizione della manifestazione di interesse al protocollo dell'Ente.

La manifestazione di interesse dell'acquirente/attuatore deve essere riferita, salvo particolari circostanze, ad un solo immobile esposto nella «Vetrina». È ammessa la possibilità di indicarne più di uno quando questo sia strettamente connesso e collegato alla proposta progettuale di recupero che l'acquirente intende presentare (Es. Albergo o B&B diffuso).

Art. 9 – Disposizioni transitorie e finali

L'Avviso pubblico relativo all'iniziativa comunale «Case a un euro» è aperto ed è utilizzabile fino ad esaurimento delle proposte di vendita che perverranno. La durata, in fase di prima pubblicazione, è determinata in n. 3 anni.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere a rettifiche o integrazioni del presente regolamento qualora ciò risulti necessario per regolamentare aspetti nuovi o criticità connesse alla realizzazione dell'iniziativa. Nessuna rettifica o modifica sarà tale da indurre a variazioni di acquisizioni già perfezionate o formalmente avviate.

Ove dovessero insorgere controversie di natura giuridica tra le parti, il Comune si impegna ad esperire apposito tentativo di componimento bonario della vertenza. Nel caso in cui il tentativo di conciliazione non dovesse sortire esito positivo, ciascuna delle parti sarà libera di adire le vie legali ordinarie.



COMUNE DI CHIAROMONTE

CORSO GARIBALDI, 5 85032 CHIAROMONTE (PZ)

PEC: COMUNE.CHIAROMONTE@CERT.RUPARBASILICATA.IT

E-MAIL: COMUNECHIAROMONTE@RETE.BASILICATA.IT

FAX: 0973.642222