

COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA

Città metropolitana di Palermo



Approvato con delibera di G.C. n. _____ del _____

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE AGEVOLATA DEGLI IMMOBILI NON ABITATI -
“CASE AD UN EURO”.

Articolo 1
FINALITA' DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento ha lo scopo di recuperare e valorizzare gli immobili siti nel centro abitato, restituirli alla loro funzione, soprattutto abitativa, al fine di recuperare o, quanto meno, arginare il fenomeno dello spopolamento che il Comune di Castronovo di Sicilia sta registrando da molti anni e che ha determinato una significativa diminuzione di popolazione, permettendo, a coloro che aderiscono all'iniziativa, di contribuire, ciascuno per la parte che gli spetta, al raggiungimento di un interesse pubblico primario che è appunto il recupero del tessuto urbanistico - edilizio del nostro centro e la sua rivitalizzazione abitativa, commerciale, artigianale.

Le finalità di preminente interesse pubblico che il Comune intende perseguire con il presente Regolamento sono:

- a) Recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia del centro abitativo, patrimonio di notevole interesse pubblico e di bellezza architettonica unica; razionalizzazione e velocizzazione delle procedure di recupero, consolidamento e risanamento, anche con eventuali complementari interventi pubblici di riqualificazione urbana su strutture, strade ed aree pubbliche del centro storico;
- b) Rivitalizzazione della parte storica dell'abitato, restituendola alla sua funzione di centro propulsivo di vita, di cultura ed attività, favorendo l'insediamento abitativo di famiglie, 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 socio-economica 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 socio-culturale, da conseguire attraverso l'estensione dell'offerta abitativa e turistico-ricettiva, anche a soggetti non residenti.

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto “Case a un euro”, 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 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.

Articolo 2

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Oggetto del presente Regolamento sono tutti gli immobili (fabbricati) situati nel centro abitato di Castronovo di Sicilia come delimitato dal vigente strumento urbanistico, che abbiano queste caratteristiche:

- Fabbricati di proprietà privata, non abitati nè 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 questi beni, 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 questi beni, 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;

Articolo 3

I PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI E I RELATIVI OBBLIGHI

I proprietari di immobili situati nel centro abitativo assumono un ruolo fondamentale ed una importanza determinante nella realizzazione del progetto "Case a un euro" 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 prima dettagliate all'articolo 1 del presente Regolamento.

In particolare sono coloro che, con la presentazione della manifestazione di interesse che verrà predisposta dal Settore Tecnico in conformità dei contenuti del presente Regolamento, avviano il procedimento mettendo a disposizione 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 1 euro" approvata dal Comune di Castronovo di Sicilia ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico - edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro urbano di Castronovo di Sicilia;
- B) Dichiara di essere proprietario di immobile sito in Castronovo di Sicilia, interno al centro abitativo, che dovrà individuare e identificare catastalmente; in caso di comproprietà, la manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta da tutti i comproprietari;
- C) Manifesta la volontà di cessione dell'immobile ad un prezzo simbolico in quanto intende con ciò aderire e sostenere l'iniziativa pubblica del Comune di recupero del centro abitativo oggetto del presente Regolamento e chiede, nel contempo, in relazione a questo suo atto di liberalità, di essere sollevato dal futuro acquirente delle spese, nessuna esclusa, comunque connesse al regolare passaggio di proprietà del bene (notarili, fiscali, voltura, successione, anche tardiva, etc.);
- D) Conferma la disponibilità alla cessione ad un prezzo simbolico per un periodo di n. 3 anni che

si reputa il tempo minimo necessario per eventualmente definire e perfezionare il percorso realizzativo dell'intervento: scaduto detto termine, senza che sia intervenuta alcuna proposta di acquisto, sarà necessario produrre una nuova manifestazione di interesse;

E) Esprime la eventuale volontà, in conformità alle indicazioni del presente Regolamento e compatibilmente con le domande di acquisto che perverranno, che l'immobile che egli intende cedere sia assegnato secondo una o più delle seguenti priorità: Abitazioni per giovani coppie o famiglie disagiate; Abitazioni per singoli e/o famiglie; Abitazioni da adibire a seconde case; Strutture di tipo turistico - ricettivo (B&B, Albergo diffuso, etc.); Locali per negozi e/o laboratori artigianali (tessitura, sartoria, produzioni agro alimentare etc.); Sede sociale per associazioni culturali, musicali, sportive, e altre organizzazioni non aventi scopo di lucro (ONLUS);

F) Si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Castronovo di Sicilia, nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici descritti all'articolo 1 e di garante del rispetto delle clausole previste dal presente Regolamento a tutela degli interessi coinvolti e che, in particolare, il Comune medesimo non ha alcun titolo per intervenire nelle trattative ed in genere nei rapporti di tipo privatistico che si instaureranno tra venditore ed acquirente in quanto esulanti gli scopi istituzionali propri dell'Ente.

Articolo 4

IL COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA 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 all'articolo 1. In questa sua qualità, il Comune assume i seguenti impegni:

- 1) Pubblicare specifico Avviso nel proprio sito internet, nei social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e realizzare ogni altra forma possibile di pubblicità 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;
- 2) Fornire chiarimenti, informazioni e collaborazione agli interessati in merito alla partecipazione alla presente iniziativa;
- 3) Raccogliere le manifestazioni di interesse presentate dai privati, predisporre delle schede fabbricato, corredate da ogni informazione utile e di fotografie sullo stato dell'immobile; laddove dalla documentazione fornita dal privato dovesse evincersi l'esistenza di abusi o la commissione di reati, il Comune sarà tenuto ad effettuare le segnalazioni e a porre in essere le attività disciplinate dalla normativa vigente;
- 4) Realizzare, in apposita sezione dedicata del sito istituzionale, la "Vetrina delle case ad 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;
- 5) Impegnarsi a pubblicizzare la vetrina nei social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e con ogni altra forma possibile di pubblicità;

- 6) Al fine di ampliare la platea dei soggetti aderenti all'iniziativa, impegnarsi a produrre una traduzione del presente Regolamento e della modulistica in lingua inglese;
- 7) Predisporre ed approvare gli atti di assegnazione degli immobili a disposizione, sulla base delle richieste pervenute dagli acquirenti ed approvare le eventuali graduatorie per l'assegnazione degli immobili stessi, qualora se ne ravvisasse la necessità in base a quanto previsto dalle disposizioni emanate, ed in particolare quando allo stesso bene fossero interessati più acquirenti.

Il Comune di Castronovo di Sicilia si riserva di valutare, in presenza di disponibilità di adeguate risorse finanziarie appositamente stanziata in bilancio, l'opportunità di intervenire a sostegno dell'iniziativa privata mediante l'approvazione di specifico programma di compartecipazione alle spese di ristrutturazione di facciate e prospetti, tenendo conto del numero di interventi oggetto di riqualificazione, nelle vie e piazze del centro abitativo, che contribuiscono alla buona riuscita dell'iniziativa.

Ai fini di cui sopra, il Comune potrà concludere accordi e/o protocolli di intesa con enti pubblici, privati o professionisti che, a titolo gratuito e non esclusivo, vogliano collaborare nella realizzazione dell'iniziativa.

Articolo 5

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 articolo 3 del presente Regolamento.

Tali acquirenti possono essere:

- a) Ditte individuali, Agenzie, Società, Cooperative etc. che abbiano nel proprio oggetto sociale la realizzazione e gestione di immobili per finalità turistico-ricettive;
- b) Ditte individuali, Agenzie, Società, Cooperative etc. che abbiano nel proprio oggetto sociale la realizzazione e vendita di immobili per finalità abitative;
- c) Privati cittadini italiani, comunitari ed extracomunitari, anche in forma associata che siano interessati alla ristrutturazione degli immobili per uso abitativo, commerciale, artigianale, turistico – ricettivo;
- d) Imprese artigiane e/o commerciali che siano interessate 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 e altre organizzazioni non aventi scopo di lucro (ONLUS) che siano interessate alla ristrutturazione degli immobili quale sede sociale di svolgimento della propria attività statutaria.

2. I soggetti di cui al precedente punto potranno presentare istanza di assegnazione degli immobili se in possesso dei requisiti di seguito specificati:

- a) Persone giuridiche o imprese:

- essere iscritte alla C.C.I.A.A. per finalità inerenti l'oggetto del presente Regolamento;
- essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS, INAIL, ecc.) ;
- non essere soggetti alle procedure concorsuali di cui al R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e successive modificazioni o integrazioni;
- insussistenza, in capo ai soggetti di cui alla vigente normativa antimafia, di cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dal D. Lgs. n. 159/2011 e s.m.i..

b) Soggetti privati:

- essere cittadini italiani, comunitari o extra comunitari;
- insussistenza, in capo ai soggetti di cui alla vigente normativa antimafia, di cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dal D. Lgs. n. 159/2011 e s.m.i..

3. In particolare gli acquirenti sono coloro che, con la presentazione della manifestazione di interesse che verrà predisposta dal Settore Tecnico in conformità dei contenuti del presente Regolamento, 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 dal presente Regolamento 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 denominata "Case ad un euro" approvata dal Comune di Castronovo di Sicilia con il presente Regolamento ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico - edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro urbano di Castronovo di Sicilia;

B) Dichiaro di essere in possesso dei requisiti di ammissibilità previsti dal Regolamento approvato 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 un euro", al prezzo simbolico determinato dal venditore 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, etc.);

D) (eventualmente) Dichiaro che, in conformità alle indicazioni del presente 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 da destinare a seconde case;

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

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

Sede sociale per associazioni culturali, musicali, sportive, e altre organizzazioni non aventi scopo di lucro (ONLUS).

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, possibilmente con l'utilizzo di maestranze locali, 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 il termine stabilito dalla vigente normativa in materia dalla data dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire o altro titolo edilizio necessario a norma di 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;

H) Si obbliga a stipulare apposita polizza fideiussoria a favore del Comune di Castronovo di Sicilia, dell'importo € 5.000,00 (euro cinquemila/00), per interventi di valore fino ad € 50.000,00, dell'importo di € 10.000,00 (euro diecimila/00), per interventi di valore superiore, avente validità di n° 3 anni, e rinnovabile su richiesta del Comune all'atto di concessione 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. In caso di inadempimento da parte dell'acquirente/attuatore, il Comune provvede all'incameramento della cauzione e alla destinazione della stessa per finalità di riqualificazione urbana;

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

Articolo 6 CORRISPETTIVI ED ONERI VARI

L'acquirente corrisponderà il valore simbolico per l'acquisto al venditore e, conformemente a quanto previsto al precedente articolo 5, comma 4, lett. C), assumerà a proprio carico tutte le spese necessarie e connesse al trasferimento della proprietà.

Articolo 7

DOCUMENTI DA PRESENTARE

Alla manifestazione di interesse deve essere allegata:

a) Breve relazione tecnico-esplicativa della proposta di recupero che il proponente intende attuare, indicando la tipologia di intervento, ossia: la destinazione d'uso dell'immobile recuperato e l'intervento edilizio necessario per la definizione dell'opera secondo quanto normato dalle leggi nazionali e regionali tempo per tempo vigenti, dal vigente PRG del Comune di Castronovo di Sicilia, dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e dal vigente regolamento edilizio comunale.

E' facoltà del Comune di Castronovo di Sicilia richiedere chiarimenti o integrazioni qualora ciò fosse ritenuto necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

Articolo 8

CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI E PARAMETRI PREMIANTI

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.

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 uno quando questo sia strettamente connesso e collegato alla proposta progettuale di recupero che l'acquirente intende presentare (Es. Albergo o B&B diffuso). Qualora nell'arco dei 30 giorni successivi alla presentazione al protocollo di una richiesta per un immobile specifico (circostanza, questa, da rendere nota sulla vetrina) ci fossero altre istanze che si riferiscono al medesimo immobile, si procederà alla formazione di una graduatoria di priorità secondo i criteri di seguito indicati, mentre in caso di punteggio equivalente si procederà all'assegnazione in favore del soggetto che ha presentato per primo l'istanza:

- Accorpamento (proprietà confinante): punti 10;
- Ragazze/i madri/padri, divorziate/i, vedove/i: punti 8;
- Giovane coppia (max 40 anni non compiuti di almeno un partner) convivente da almeno 6 mesi: punti 7;
- Giovani (max 40 anni non compiuti) che vogliono insediare un'attività produttiva/commerciale nell'immobile ristrutturato: punti 6;
- Insediamento di nuova attività produttiva/commerciale nell'immobile ristrutturato: punti 5;
- Accorpamento pertinenze (garage o cantina nel raggio di 100 metri): punti 4.

Articolo 9

PERIODO DI VALIDITA' DEL PROGETTO

L'Avviso pubblico relativo all'iniziativa comunale "Case ad un euro", che verrà redatto e pubblicato dal Settore Tecnico, 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.

Articolo 10

MODIFICHE

Il Comune si riserva la facoltà di procedere a rettifiche o integrazioni del presente Regolamento

qualora ciò risultasse necessario per disciplinare aspetti nuovi o criticità connesse alla realizzazione dell'iniziativa. Nessuna rettifica o modifica sarà tale da indurre a variazioni di acquisizioni già perfezionate.

Articolo 11 **EVENTUALI CONTROVERSIE**

Come già precisato in precedenza si ribadisce che, nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, il Comune svolge il ruolo di portatore degli interessi pubblici coinvolti nell'iniziativa meglio descritti all'articolo 1 del presente Regolamento 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 dalle presenti linee guida a tutela degli interessi coinvolti.

Ove dovessero insorgere controversie di natura giuridica tra il soggetto venditore ed il soggetto acquirente dell'immobile, il Comune si impegna ad esperire, su istanza di una o entrambe le parti, apposito tentativo di composizione bonaria della vertenza. Resta ferma la possibilità per ciascuna delle parti di adire le vie legali ordinarie, anche a seguito di esito negativo del detto tentativo di composizione bonaria.

Articolo 12 **NORME FINALI**

Il presente Regolamento verrà pubblicato all'albo Pretorio *on line* e sul sito istituzionale del Comune di Castronovo di Sicilia ed avrà esecutività connessa a quella dell'atto consiliare di adozione.