

LINEE GUIDA PER LA REGOLAMENTAZIONE DELL'INIZIATIVA PROGETTUALE DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO DI ZUNGOLI CASE AD 1 EURO

Codice fiscale 81002030641

1. FINALITÀ' DELL'INIZIATIVA

Il Comune di Zungoli ha un centro storico medievale certificato “Uno dei Borghi più Belli d’Italia” con monumenti vincolati ai sensi della legge Legge n.1089/1939 e 42/2004, Zone di Protezione Speciale ZPS, Zona A del Piano di Recupero vigente. E’ in corso di valutazione la richiesta di Bandiera Arancione del TOURING CLUB.

Con l'Amministrazione ha già dato avvio al riordino ed alla valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, mediante il censimento degli immobili fatiscenti del Centro Storico. Dalle risultanze del censimento, è emersa l'esistenza di oltre 20 edifici che versano in condizioni di abbandono e fatiscenza.

Peraltro, come tutti i centri storici dei piccoli paesi, anche quello di Zungoli, ha subito il fenomeno dello spopolamento e, di conseguenza, l'Amministrazione Comunale intende porre in atto una serie di interventi, tenuto conto della LR 26/2002 della Regione Campania, “Norme ed incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania e per la catalogazione dei Beni Ambientali di qualità paesistica. Modifiche alla Legge Regionale 19 febbraio 1996, n.3” e della Legge n.158/2017,” Misure per il sostegno e la valorizzazione dei piccoli comuni, nonché disposizioni per la riqualificazione e il recupero dei centri storici dei medesimi comuni”. L'iniziativa progettuale, denominata " **Case ad un euro**", prevede la programmazione e la gestione di interventi ed azioni per il recupero della funzione abitativa e rivitalizzazione del Centro Storico, mediante riqualificazione del tessuto urbanistico edilizio che favorisca l'insediamento abitativo di famiglie, di attività turistico ricettive e di negozi o botteghe artigianali.

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 parziale, 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;

c) Concorrere alla crescita socio-economica del paese, attraverso il recupero di un tessuto storico, architettonico e urbanistico di vitale importanza e consentire, successivamente, all'erario Statale, Regionale e Comunale di conseguire apprezzabili entrate, di rispettiva spettanza, provenienti dal recupero abitativo e dall'ampliamento della base impositiva;

Partita IVA e codice fiscale 81002030641

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 dalle presenti linee guida 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 Zungoli, 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 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. 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 del Consiglio Comunale n. del ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico;

B)

Dichiara 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 delle presenti linee guida 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 delle linee guida 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)

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);

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

□

Sede sociale per associazioni culturali, musicali, sportive e altre organizzazioni non lucrative;

Si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Zungoli, 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 DI ZUNGOLI 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 specifico Avviso sul proprio sito internet, sui social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e realizza ogni altra forma possibile di pubblicità al fine di sensibilizzare i privati proprietari interessati alla partecipazione all'iniziativa, allegando all'avviso le presenti linee guida e la modulistica da compilare ai fini della partecipazione;

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 o con sito separato, la "Vetrina delle case ad 1 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 la vetrina sui social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e con ogni altra forma possibile di pubblicità;

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;

c) 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 di tessitura, sartoria, produzioni agro-alimentare);

e) Associazioni culturali, musicali, sportive e altre organizzazioni non lucrative che siano interessati alla ristrutturazione degli immobili quale sede sociale di svolgimento della propria attività statutaria.

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 dotati di statuto o iscrizione ad appositi elenchi (cooperative ed associazioni).

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 Zungoli con deliberazione del Consiglio Comunale n° _____ ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia, nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico di Zungoli.

B) Dichiaro di essere in possesso dei requisiti di ammissibilità previsti dalle linee guida approvate dal Comune che dovrò indicare e specificare dettagliatamente;

C) Manifesta la volontà di acquisire l'immobile, contraddistinto con il n. _____ delle **“case ad 1 euro” disponibili**, 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 delle linee guida e al proprio progetto di investimento, l'immobile così acquistato sarà destinato secondo la seguente priorità:

(barrare la voce che interessa)

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, ecc.);

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

Sede sociale per associazioni culturali, musicali, sportive ecc. e altre organizzazioni non lucrative;

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 Zungoli (AV) 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.

J) Si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Zungoli, 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 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 Zungoli richiedere chiarimenti o integrazioni qualora ciò sia ritenuto necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

L'Avviso pubblico relativo all'iniziativa comunale 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.

6. MODIFICHE

Il Comune si riserva la facoltà di procedere a rettifiche o integrazioni delle presenti linee guida 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 nelle linee guida 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.

Il Responsabile del presente procedimento è il Dirigente dell'UTC, arch. Archidiacono Franco Responsabile dei Lavori Pubblici, Urbanistica, Ambiente del Comune di Zungoli