



# REGOLAMENTO PER L'INIZIATIVA PROGETTUALE DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO CITTADINO E DELLE FRAZIONI DI SANTA LUCIA DEL MELA

## "SANTA LUCIA DEL MELA – CASE A 1 EURO”

### 1. FINALITÀ DELL'INIZIATIVA

Con questa iniziativa l'Amministrazione Comunale ha intenzione di dare avvio al riordino ed alla valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, costituito da immobili fatiscenti del centro storico e delle frazioni, che versano in condizioni di abbandono e degrado, ponendo in atto una serie di interventi finalizzati alla riqualificazione e al recupero degli stessi.

L'iniziativa progettuale, denominata "SANTA LUCIA DEL MELA - CASE A 1 EURO", prevede la programmazione e la gestione di interventi ed azioni per il recupero della funzione abitativa e rivitalizzazione dell'abitato di Santa Lucia del Mela, mediante riqualificazione del tessuto urbanistico - edilizio che favorisca l'insediamento abitativo di famiglie, di attività turistico-ricettive e di negozi o botteghe artigianali.

Pertanto, 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 e delle frazioni di Santa Lucia del Mela;
- b) razionalizzazione e velocizzazione delle procedure di recupero, consolidamento e risanamento, anche complementari interventi pubblici di riqualificazione urbana su strutture, strade ed aree dell'abitato di Santa Lucia del Mela, di pertinenza comunale;
- c) 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 ai fabbisogni della comunità;
- d) 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 abitato, 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;
  - f) 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 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 dal presente regolamento.

## **2. OGGETTO DELL'INIZIATIVA**

Oggetto della presente iniziativa sono tutti gli immobili (fabbricati), situati nel centro storico o nelle frazioni di Santa Lucia del Mela, 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. IL COMUNE DI SANTA LUCIA DEL MELA 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 1).

In questa sua qualità, il Comune assume i seguenti impegni:

- a) pubblica specifico "Avviso" sul proprio albo comunale, sul sito internet istituzionale e sui social network;
- b) informa mediante affissione di appositi manifesti anche nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e realizza ogni altra forma possibile di pubblicità al fine di sensibilizzazione i privati proprietari interessati alla partecipazione all'iniziativa;
- c) fornisce consulenza, chiarimenti, informazioni e collaborazione agli interessati in merito alla partecipazione dei privati alla presente iniziativa;

- d) raccoglie le manifestazioni di interesse presentate dai privati, predispose 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. Si impegna a pubblicizzare la vetrina sui social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e con ogni altra forma possibile di pubblicità.

#### **4. SOGGETTI COINVOLTI: PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI E RELATIVI OBBLIGHI**

I proprietari di immobili situati nel centro storico e nelle frazioni del Comune di Santa Lucia del Mela 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 descritte nel presente regolamento.

In particolare sono coloro che, con la presentazione della manifestazione di interesse, 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.

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

- manifesta la propria volontà di aderire all'iniziativa pubblica del Comune di Santa Lucia del Mela ed avere l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico e delle frazioni del Comune di Santa Lucia del Mela;
- dichiara di essere proprietario/comproprietario di immobile sito nel centro storico o in una delle frazioni di Santa Lucia del Mela, che dovrà individuare e identificare catastalmente;
- manifesta la volontà di cessione dell'immobile in quanto intende con ciò aderire e sostenere l'iniziativa pubblica del Comune per il recupero del centro storico e nelle frazioni di Santa Lucia del Mela 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 (notarili, fiscali, voltura, successione, anche tardiva, eventuali sanatorie edilizie);
- conferma la disponibilità alla cessione a prezzo simbolico per un periodo di 3 (tre) anni che si reputa un periodo congruo e necessario per poter eventualmente definire e perfezionare il percorso realizzativo dell'intervento;
- si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Santa Lucia del Mela, nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici descritti al punto 1) e di garante del rispetto delle clausole previste nel presente regolamento a tutela degli interessati coinvolti e che, in particolare, il Comune medesimo non ha alcun titolo per intramettersi ed intervenire nelle trattative ed in genere nei rapporti di tipo privatistico che si instaureranno tra venditore e l'acquirente in quanto esulano dagli scopi istituzionali.

## 5. SOGGETTI PARTECIPANTI ED 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 al precedente punto 4) del presente regolamento.

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 produzioni agro-alimentari, tessitura, sartoria, ecc.);
- 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;
- f) il Comune di Santa Lucia del Mela, qualora lo ritenga utile per perseguire i propri scopi istituzionali.

In particolare, gli acquirenti sono coloro che, con la presentazione della manifestazione di interesse, 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 e di assumersi tutti gli oneri previsti dal presente regolamento in capo al soggetto acquirente/attuatore. L'acquirente/attuatore dell'immobile dovrà presentare formale dichiarazione secondo lo schema tipo che verrà predisposto dal Responsabile dell'Area Tecnica.

Qualora dovessero esserci per lo stesso immobile più richieste ad acquisire lo stesso sarà il proprietario dell'immobile a stabilire a chi cedere lo stesso.

## 6. REQUISITI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti di cui al precedente punto possono partecipare al presente avviso per l'assegnazione a prezzo simbolico di immobili che versano in condizioni di abbandono e degrado se in possesso dei requisiti di seguito specificati:

- a) Imprese, società e loro consorzi:
  - essere iscritti alla C.C.I.A.A. per finalità inerenti l'oggetto del presente avviso;
  - 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;
- b) Soggetti privati:
  - essere cittadini italiani, comunitari o extra comunitari.

## **7. OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI PRIVATI**

I soggetti attuatori si obbligano a:

- Stipulare atto pubblico di acquisto dell'immobile entro il termine di mesi tre dall'esecutività dell'assegnazione;
- a sostenere tutte le spese per la redazione dell'atto di cessione (notarili, registrazione, voltura, accatastamenti, ecc.);
- a predisporre progetto di ristrutturazione e recupero dell'immobile acquisendo tutti i pareri necessari entro il termine di un anno dalla data di acquisto;
- ad iniziare i lavori entro il termine di due mesi dalla data di rilascio della concessione edilizia;
- a stipulare polizza fidejussoria a favore del Comune di Santa Lucia del Mela dell'importo di €. 5.000,00, avente validità per anni tre, a garanzia della concreta realizzazione dei lavori. In caso di inadempimento del cessionario, il Comune avrà la facoltà di incamerare la polizza o di acquistare la proprietà dell'immobile.

## **8. CORRISPETTIVI ED ONERI VARI**

L'acquirente corrisponderà il valore per l'acquisto al venditore e, conformemente a quanto previsto dai precedenti punti, assumerà a proprio carico tutte le spese sostenute dal cessionario nel periodo di messa in disponibilità del bene al Comune (imposte e tasse, locali e statali) nonché tutte le spese, nessuna esclusa, necessarie e connesse al trasferimento della proprietà (notarili, fiscali, voltura, successione, anche tardiva, eventuali sanatorie edilizie).

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.

## **9. ELABORATI E DOCUMENTI DA PRESENTARE**

Alla manifestazione di interesse deve essere allegata una 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 e s.m.i..

È facoltà del Comune di Santa Lucia del Mela 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 3 (tre) anni.

Alla domanda di partecipazione deve essere allegata tutta la documentazione ritenuta utile ed in particolare:

- relazione esplicativa della proposta di recupero che il proponente intende attuare. In particolare

dovranno essere indicati:

- le tipologie di intervento in relazione alle priorità definite dall'Amministrazione Comunale;
  - le caratteristiche dei soggetti partecipanti alla proposta di intervento e relative competenze;
  - documentazione comprovante il possesso dei requisiti richiesti per i soggetti proponenti.
- dichiarazione dell'operatore di impegno a sottoscrivere l'atto pubblico di cessione dell'immobile assumendo a proprio carico tutte le spese per il trasferimento della proprietà;
- dichiarazione dell'operatore di impegno a stipulare polizza fidejussoria a favore del Comune di Santa Lucia del Mela dell'importo di €. 5.000,00, avente validità per anni tre, a garanzia degli impegni di ristrutturazione e recupero assunti.

Il Comune si riserva la facoltà di richiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata qualora ciò sia necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

## **10. PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE**

Le proposte, complete degli allegati richiesti, devono pervenire al Comune di Santa Lucia del Mela.

Per informazioni in merito rivolgersi:

- al Responsabile del Settore V per gli aspetti amministrativi;
- al Responsabile del Settore III per gli aspetti tecnici;

*Il presente avviso potrà essere ritirato presso l'Area Amministrativa - o prelevato dal seguente indirizzoweb [www.comune.santaluciadelmela.me.it](http://www.comune.santaluciadelmela.me.it).*

## **11. MODIFICHE**

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.

## **12. EVENTUALI CONTROVERSIE**

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, il Comune svolge unicamente il ruolo di portatore degli interessi pubblici coinvolti nel l'iniziativa, come meglio descritti al punto 1 (uno)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 nel presente regolamento a tutela degli interessi coinvolti.