



Comune di Bivona

(Provincia di Agrigento)

Regolamento

dell'iniziativa di recupero e valorizzazione
del centro storico denominata

“Bivona - case a 1 euro”

Sommario

Art.1 Finalità dell'iniziativa-----	2
Art. 2 Oggetto dell'iniziativa-----	3
Art. 3 Soggetti coinvolti-----	3
3.1 - I proprietari degli immobili e i relativi obblighi - Venditori -----	3
3.2 - Il Comune di Bivona e i relativi obblighi -----	4
3.3 - Gli acquirenti/attuatori degli immobili e i relativi obblighi -----	5
Art. 4 Corrispettivi ed oneri vari -----	7
Art. 5 Documenti da presentare-----	7
5.1 - VENDITORI:-----	7
5.2 – ACQUIRENTI:-----	7
Art. 6 Criteri di assegnazione degli immobili e parametri premianti-----	7
Art. 7 Periodo di validità del progetto-----	8
Art. 8 Modifiche -----	8
Art. 9 Eventuali controversie-----	9

1 Finalità dell'iniziativa

Il Comune di Bivona intende programmare una serie di interventi finalizzati al recupero della funzione abitativa del centro storico, mediante riqualificazione del suo tessuto urbanistico - edilizio e la sua rivitalizzazione favorendo l'insediamento abitativo di famiglie, di attività turistico - ricettive e di esercizi commerciali o botteghe artigianali.

Nel centro storico vi sono infatti molte case di proprietà di privati, spesso disabitate da molti anni ed in condizioni di assoluto abbandono; questi privati cittadini, privi di risorse economiche e/o non interessati ad investire su questi beni, frequentemente manifestano la volontà di disfarsi di questi immobili, anche ad un prezzo simbolico, soprattutto a causa del peso fiscale che oggi grava su queste proprietà.

L'iniziativa progettuale, denominata "Bivona - case a 1 euro", sulla scorta di altre analoghe iniziative adottate in questi anni da molti Comuni di Sicilia e d'Italia, prende spunto da queste riflessioni comuni a tutti i piccoli centri di provincia e si prefigge di recuperare e valorizzare questi immobili siti nel centro storico, restituirli alla comunità che potrà ritrovare lo stato originario del nucleo abitativo cittadino. 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 architettonico; razionalizzazione e velocizzazione delle procedure di recupero, consolidamento e risanamento, anche con complementari interventi pubblici di riqualificazione urbana su strutture, strade ed aree pubbliche del centro storico; eliminazione dei possibili rischi per la pubblica incolumità derivanti dal pericolo di crollo di alcune abitazioni fatiscenti, secondo le previsioni del PRG;
- b) Valorizzazione 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, di attività turistico - ricettive, di esercizi commerciali 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) Impulso alla crescita socio-economica del paese, attraverso il recupero di un tessuto storico, architettonico e urbanistico di vitale importanza, che consenta anche all'erario Statale, Regionale e Comunale di conseguire apprezzabili entrate, di rispettiva spettanza, provenienti dal recupero abitativo e dall'ampliamento della base impositiva;
- d) Attuare l'integrazione socio-culturale, attraverso l'estensione dell'offerta abitativa e turistico-ricettiva, anche a soggetti non residenti.

Si precisa che, nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione dell'iniziativa, 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 e acquirente, fermo restando il rispetto delle clausole previste dal presente regolamento a tutela degli interessi coinvolti.

2 Oggetto dell'iniziativa

Oggetto della presente iniziativa sono tutti gli immobili (fabbricati) situati nel centro storico di Bivona come delimitato (zona A) dal vigente strumento urbanistico, che abbiano queste caratteristiche:

- Fabbricati di proprietà privata e/o di aziende e/o società, non abitati né abitabili, in condizioni evidenti di degrado strutturale, statico, igienico-sanitario etc.... 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 cederli ad un prezzo simbolico;
- Fabbricati di proprietà privata e/o di aziende e/o società, 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 cederli ad un prezzo simbolico;
- Gli immobili facenti riferimento a più legittimi proprietari, quest'ultimi devono presentare richiesta congiunta e sottoscritta dalle parti o procura speciale.

3 Soggetti coinvolti

3.1 - I proprietari degli immobili e i relativi obblighi - Venditori

I proprietari di immobili situati nel centro storico assumono un ruolo fondamentale ed una importanza determinante nella realizzazione dell'iniziativa 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 descritte al paragrafo n. 1 del presente Regolamento.

In particolare sono coloro che, con la presentazione della manifestazione di interesse redatta secondo lo schema predisposto dal Dirigente responsabile, avviano il procedimento, mettendo a disposizione il loro bene, manifestando la volontà di cederlo volontariamente, a prezzo simbolico, aderendo e sostenendo l'iniziativa del Comune. Il proprietario dell'immobile dovrà presentare formale dichiarazione con la quale:

- a) manifesta la propria volontà di aderire all'iniziativa pubblica denominata "Bivona - case a 1 euro" approvata dal Comune di Bivona con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico - edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico di Bivona;
- b) dichiara di essere proprietario/comproprietario di immobile sito in Bivona, interno al centro storico, che dovrà individuare e identificare catastalmente;
- 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 trasferimento, di essere sollevato dal futuro acquirente delle spese sostenute, nessuna esclusa, comunque connesse al regolare passaggio di proprietà del bene (notarili, fiscali, voltura, successione, anche tardiva, eventuali sanatorie edilizie etc.);

- d) conferma la disponibilità alla cessione al prezzo simbolico sopra indicato per un periodo di n. 3 anni;
- e) si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Bivona, nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici descritti al paragrafo n.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 dell'Ente.

3.2 - Il Comune di Bivona e i relativi obblighi

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione dell'iniziativa, il Comune di Bivona svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici descritti al paragrafo n.1 del presente Regolamento. A tal fine, il Comune di Bivona assume i seguenti impegni:

- 1) pubblicare specifico Avviso nel proprio albo pretorio, 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 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 le schede dei fabbricati, oggetto dell'iniziativa, corredate di ogni informazione utile e di fotografie sullo stato dell'immobile;
- 4) realizzare all'interno del sito istituzionale del Comune un'apposita sezione "Bivona - case a 1 euro", all'interno della quale saranno inserite le schede dei fabbricati oggetto dell'iniziativa, comprensive di ogni informazioni e contatto utile per gli acquirenti interessati;
- 5) impegnarsi a pubblicizzare le case in vendita nei social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e con ogni altra forma possibile di pubblicità;
- 6) impegnarsi a produrre una traduzione del 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 Bivona si riserva di valutare l'opportunità di intervenire a sostegno dell'iniziativa privata mediante l'approvazione di specifiche agevolazioni per chi acquista una casa ad 1 euro e trasferisce nel nostro Comune la propria residenza (sgravi fiscali, agevolazioni creditizie, ecc.).

3.3 - 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 recupero degli immobili messi a disposizione dai privati proprietari di cui al precedente paragrafo n.3.1 del presente Regolamento.

Tali acquirenti possono essere:

- a) Ditte individuali, Agenzie, Società, Cooperative, ecc... che abbiano nel proprio oggetto sociale la realizzazione e gestione di immobili per finalità turistico-ricettive;
- b) Ditte individuali, Agenzie, Società, Cooperative, ecc... 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 al recupero degli immobili per uso abitativo, commerciale, artigianale, turistico – ricettivo;
- d) Imprese artigiane e/o commerciali che siano interessate al recupero 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 etc. e altre organizzazioni non lucrative che siano interessate al recupero 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 con 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, ecc...

4. In particolare gli acquirenti sono coloro che, con la presentazione della manifestazione di interesse redatta secondo lo schema predisposto dal Dirigente responsabile, manifestano la volontà di acquisire e recuperare il fabbricato messo a disposizione 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 "Bivona - case a 1 euro" approvata dal Comune di Bivona con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____ ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico - edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico di Bivona;
- b) dichiara di essere in possesso dei requisiti di ammissibilità previsti dal Regolamento approvato dal Consiglio Comunale, che dovrà indicare e specificare dettagliatamente;
- c) manifesta la volontà di acquisire l'immobile, contraddistinto con il n. ____ nella sezione "Bivona - case a 1 euro" del sito istituzionale del Comune, al prezzo simbolico di € 1,00 (un euro) 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 ecc.);

- d) dichiara che, in conformità alle indicazioni del presente regolamento e al proprio progetto di investimento, l'immobile così acquistato sarà adibito ad una o più delle seguenti destinazioni secondo il seguente priorità individuato tra le categorie sotto indicate:
- 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, ecc.);
 - Locali per negozi e/o laboratori artigianali (tessitura, sartoria, produzioni agroalimentare ecc.);
 - Sede sociale per associazioni culturali, musicali, sportive, e altre organizzazioni non lucrative.
- e) si obbliga a perfezionare la stipula del contratto di compravendita con il privato venditore entro due mesi dalla comunicazione di assegnazione definitiva, 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 l'esecuzione dei lavori, in conformità a quanto previsto dal Piano Regolatore Generale vigente e secondo la destinazione prescelta, entro e non oltre tre mesi dalla stipula dell'atto 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 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 Bivona, dell'importo € 2.500,00 (euro duemilacinquecento) avente validità di 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. In caso di inadempimento da parte dell'acquirente/attuatore, il Comune provvede all'incameramento della cauzione ed a destinare le somme alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza dei prospetti e delle coperture degli immobili interessati, previa acquisizione del bene al patrimonio dell'Ente, senza oneri e/o spese), per destinarli a finalità sociali, assistenziali e/o culturali, ricreative e sportive o demolirli per la creazione di spazi ed aree pubbliche in centro storico;
- i) si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Bivona, nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici descritti al paragrafo n.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.

4 Corrispettivi ed oneri vari

L'acquirente corrisponderà il valore di 1,00 euro per l'acquisto al venditore e, conformemente a quanto previsto al precedente paragrafo 3.3 punto 4, lett. a), 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 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, completo delle visure presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio.

5 Documenti da presentare

5.1 - VENDITORI:

- a. Manifestazione di interesse alla cessione;
- b. Titolo di proprietà dell'immobile o altro titolo che ne consenta la vendita.

5.2 – ACQUIRENTI:

- a. Manifestazione di interesse all'acquisto;
- b. 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 dalla legislazione regionale e nazionale in materia urbanistica nonché dallo strumento urbanistico comunale, dalle relative norme di attuazione e dal regolamento edilizio comunale.

É facoltà del Comune di Bivona richiedere chiarimenti o integrazioni qualora ciò fosse ritenuto necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

6 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 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 a protocollo di una richiesta per un immobile specifico 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, in caso di punteggio equivalente si procede per sorteggio:

Criterio Punteggio

Impegno alla conclusione dei lavori entro un termine inferiore a quello previsto dal presente Regolamento:

Tre anni dal permesso 1 punto

Due anni dal permesso 2 punti

Un anno dal permesso 4 punti

Sei mesi dal permesso 6 punti.

Prelazione per proprietà di immobili adiacenti per fusione dell'immobile:

Si 3 punti

No 1 punto.

Acquisizione della residenza presso il Comune di Bivona:

Si 5 punti

No 0 punti

Interventi che prevedono realizzazione di opere con fonti di energia rinnovabile utilizzando materiali ammessi nel centro storico:

Si 5 punti

No 0 punti

Interventi con l'utilizzo di materiali eco-compatibili (bioedilizia):

Si 5 punti

No 0 punti

7 Periodo di validità del progetto

L'Avviso pubblico relativo all'iniziativa comunale "Bivona - case a 1 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.

8 Modifiche

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

9 Eventuali controversie

Come già puntualizzato in precedenza si ribadisce che, nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione dell'iniziativa, il Comune di Bivona svolge unicamente il ruolo di portatore degli interessi pubblici coinvolti nell'iniziativa meglio descritti al paragrafo n.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 dal presente Regolamento a tutela degli interessi coinvolti.

Ove dovessero insorgere controversie di natura giuridica il soggetto venditore ed il soggetto acquirente dell'immobile, 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.