

Linee guida relative all'iniziativa "Case a un euro" per il recupero e la valorizzazione del centro storico.

Allegato alla Delibera di Giunta n ____ del ____/____/____

1. Finalità dell'iniziativa.

La finalità dell'iniziativa è l'individuazione di un processo di sviluppo sostenibile e partecipativo per contrastare il declino demografico, economico e sociale, e, tra le azioni da svolgere all'interno del Settore di attività "Pianificazione urbana e centro storico - arredo e decoro urbano", la riqualificazione del centro storico ed il recupero e la riqualificazione degli spazi urbani anche attraverso l'*"individuazione di quei fabbricati non in uso, ma idonei ad una loro valorizzazione produttiva a carattere ricettivo ovvero artigianale ed artistico, da sostenere con la predisposizione di appositi piani e progetti e promozione della loro gestione da parte dei giovani"*.

L'iniziativa denominata "**Case a un euro**" nasce dall'analisi di questo contesto ed ha lo scopo di recuperare e valorizzare tali immobili siti nel centro storico e nelle zone immediatamente adiacenti ad esso (all'interno del centro abitato) restituirli alla loro funzione, soprattutto abitativa, al fine di arginare il fenomeno dello spopolamento che il Comune di Bonnanaro sta registrando da molti anni. L'iniziativa vuole permettere, a coloro che vi aderiscono, di contribuire, ciascuno per la parte di competenza, al raggiungimento dell'interesse pubblico primario del recupero del tessuto urbanistico - edilizio del paese, specialmente del centro, e della sua rivitalizzazione abitativa attraverso l'insediamento di nuovi nuclei famigliari e botteghe artigiane. Le finalità di preminente interesse pubblico che il Comune intende perseguire con la presente iniziativa possono così riassumersi:

1. 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 mostrino utili al recupero di spazi da destinare a verde o per parcheggi (compatibilmente con le norme dello strumento attuativo vigente);
2. 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;
3. 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;
4. Concorrere all'attuazione dell'integrazione socio-culturale, da conseguire attraverso l'estensione dell'offerta abitativa e turistico-ricettiva, anche a soggetti non residenti;

2. Oggetto dell'iniziativa.

Oggetto dell'iniziativa sono tutti gli immobili situati nel centro storico di Bonnanaro e nelle zone immediatamente adiacenti corrispondenti alle seguenti caratteristiche:

- **Fabbricati di proprietà privata, non abitati ne abitabili**, in condizioni evidenti di degrado strutturale, statico, igienico-sanitario etc,etc 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 i relativi obblighi;

I proprietari di immobili situati nel centro storico (o nelle zone immediatamente adiacenti del centro abitato) assumono un ruolo determinante nella realizzazione del progetto poichè, essendo titolari del diritto di proprietà sugli immobili, **decidono e si impegnano a cederli al prezzo simbolico di 1 €** al fine di contribuire al perseguimento delle finalità di preminente interesse pubblico prima dettagliate.

I proprietari mettono a disposizione del Comune il loro bene manifestando la volontà di cederlo volontariamente ed aderendo all'iniziativa.

Il proprietario dell'immobile dovrà presentare formale dichiarazione utilizzando l'apposita sezione sul portale del comune di Bonnanaro all'indirizzo:<https://comune.bonnanaro.ss.it> o scaricando e compilando la modulistica e inviandola all'indirizzo protocollo@comune.bonnanaro.ss.it.

4. Soggetti coinvolti: il comune di Bonnanaro 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.

Pertanto il Comune assume i seguenti impegni:

- Pubblica specifico Avviso nel proprio sito internet, 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, allegando all'avviso le presenti linee guida e la modulistica da compilare ai fini della partecipazione;
- Fornisce consulenza, chiarimenti, informazioni e collaborazione agli interessati in merito alla partecipazione dei privati alla presente iniziativa;
- Raccoglie le manifestazioni di interesse presentate dai privati, predispone delle schede fabbricato, corredate da ogni informazione utile e di fotografie sullo stato dell'immobile;
 - Realizza, in apposita sezione dedicata del sito istituzionale, la "Vetrina delle case a un 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, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e con ogni altra forma possibile di pubblicità;
- Predispone ed approva gli atti di assegnazione degli immobili a disposizione sulla base delle richieste pervenute dagli acquirenti ed approva le eventuali graduatorie per l'assegnazione

degli immobili stessi, qualora se ne ravvisi la necessità in base a quanto previsto dalle presenti norme, ed in particolare quando allo stesso bene siano interessati più acquirenti.

Si precisa che, nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, **il Comune svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici sopra 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.

5. Soggetti coinvolti: gli acquirenti e i relativi obblighi;

Gli acquirenti 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.

Gli acquirenti possono essere:

- Ditte individuali, agenzie, società, cooperative etc che abbiano nel proprio oggetto sociale la realizzazione e gestione di immobili per finalità turistico-ricettive;
- Ditte individuali, Agenzie, Società, Cooperative etc che abbiano nel proprio oggetto sociale la realizzazione e vendita di immobili per finalità abitative;
- Privati cittadini italiani, comunitari ed extracomunitari, anche in forma associata che siano interessati alla ristrutturazione degli immobili per uso abitativo e/o turistico(seconda casa) della propria famiglia;
- Imprese artigiane e/o commerciali che siano interessati alla ristrutturazione degli immobili per uso insediativo della propria attività imprenditoriale;
- Associazioni culturali, musicali, sportive etc e altre organizzazioni non lucrative che siano interessati 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 (Ditte individuali, agenzie, società, cooperative etc) 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 o iscrizione ad appositi elenchi (cooperative ed associazioni).

L'acquirente interessato all'acquisto dell'immobile dovrà presentare formale dichiarazione utilizzando l'apposita sezione sul portale del comune di Bonnanaro all'indirizzo: <https://comune.bonnanaro.ss.it> o scaricando e compilando la modulistica e inviandola all'indirizzo protocollo@comune.bonnanaro.ss.it.

6. Corrispettivi e oneri vari;

L'acquirente corrisponderà il valore di 1,00 euro per l'acquisto al venditore 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 la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Agenzia del Territorio.

7. Documenti da presentare

Venditore:

- Manifestazione di interesse in formato digitale o cartaceo firmata dal proprietario/proprietari e ove il caso lo richieda del delegato alla presentazione della pratica;
- Documento di identità del proprietario/proprietari e ove il caso lo richieda del delegato alla presentazione della pratica;
- Titolo di proprietà dell'immobile o altro titolo che ne consenta la vendita;
- 3-5 foto dell'immobile: almeno due dell'esterno dove si possa vedere tutta la facciata e almeno una dell'interno che inquadrino uno degli ambienti principali. Le foto devono essere nitide e non devono inquadrare persone o dati personali.

Acquirente:

- Manifestazione di interesse in formato digitale o cartaceo firmata dall'interessato e ove il caso lo richieda del delegato alla presentazione della pratica;
- Documento di identità dell'interessato e ove il caso lo richieda del delegato alla presentazione della pratica;
- Per le (Ditte individuali, agenzie, società, cooperative etc) EVENTUALI altri progetti relativi alla realizzazione e ristrutturazione degli immobili presentati in formato CV per un massimo di 5 pagine incluse le illustrazioni o in alternativa indicazione del sito internet promozionale;

E' facoltà del Comune di Bonnanaro (SS) richiedere chiarimenti o integrazioni qualora ciò sia ritenuto necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

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 alla scadenza del bando, sancita in mesi 6 dalla pubblicazione sul portale ufficiale del comune di Bonnanaro, ci fossero altre istanze che si riferiscono al medesimo immobile, si procederà alla formazione di una graduatoria di priorità secondo i criteri indicati nella tabella al punto 8.1. In caso di punteggio equivalente si procede per sorteggio.

8.1 Tabella criteri premianti

Criterio	Punteggio	
Impegno alla conclusione dei lavori entro un termine inferiore a quello previsto dalla presenti	Tre anni dal permesso*	1 punto
	Due anni dal permesso	2 punti

linee guida.	Un anno dal permesso	3 punti
	6 mesi da permesso	4 punti
Utilizzo di maestranze locali (ditte, architetti, geometri, ingegneri)	SI	4 punti
	NO	0 punti
Prelazione per proprietà di immobili adiacenti per fusione dell'immobile (es. Per progetti di carattere turistico-alberghiero)	SI	3 punti
	NO	1 punto
Acquisizione della residenza presso il Comune di Bonnanaro	SI	4 punti
	NO	0 punti
Impegno all'uso delle tecniche di restauro basate sui manuali del recupero dei centri storici della Sardegna**	SI	4 punti
	NO	0 punti

- **permesso:** si intende l'autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico ed eventuali enti terzi a seguito di formale presentazione di pratica edilizia attraverso il portale regionale SUAPE ad opera di un tecnico abilitato.
- Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna: <http://sardegnaterritorio.it/cittacentristorici/manualirecupero.html>

Una volta presentata la manifestazione di interesse da parte degli acquirenti sarà possibile rinunciare alla posizione in graduatoria entro 30 giorni dall'eventuale assegnazione dell'immobile. **La presentazione della manifestazione di interesse non è vincolante ai fini dell'acquisto.**

9. Validità del progetto;

L'Avviso pubblico relativo all'iniziativa comunale "Case a un euro" avrà la durata di un anno solare, ed è aperto e utilizzabile fino ad esaurimento delle proposte di vendita che perverranno.

I venditori hanno la facoltà di proporre i loro immobili in qualsiasi momento del bando e si impegnano a non rinunciare al progetto prima della scadenza dello stesso.

La vetrina delle case a un euro verrà aggiornata periodicamente seguendo le fasi di vendita e messa a disposizione dei fabbricati.

10. Validità del progetto;

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. Nessuna rettifica o modifica sarà tale da indurre a variazioni di acquisizioni già perfezionate.

11. Eventuali controversie

Il Comune svolge il ruolo di portatore degli interessi pubblici coinvolti nell'iniziativa meglio descritti sopra al punto n.1 e non ha alcun 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 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.