

COMUNE DI CASTEL FRENTANO
(PROVINCIA DI CHIETI)

LINEE GUIDA PER LA REGOLAMENTAZIONE DELL'INIZIATIVA PROGETTUALE DI RECUPERO E
VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO CITTADINO DENOMINATA "**CASE AD UN EURO**".

Allegato alla deliberazione della Giunta comunale n. 62 del 24.05.2018

1. FINALITA' DELL'INIZIATIVA

Il Comune di Castel Frentano (CH), con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 28.03.2018, ha approvato il DUP (Documento Unico di Programmazione 2018-2020) riferito alla durata del mandato elettorale 2016-2021, all'interno del quale, tra le aree strategiche di intervento, risultano obiettivi riferiti alla programmazione e gestione di interventi ed azioni per il 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 negozi o botteghe artigianali.

Nel centro storico vi sono infatti molte case di proprietà di privati (alcune delle quali in condizioni di assoluto degrado) che, privi di risorse economiche e/o non interessati ad investire su questi beni, manifestano la volontà di disfarsene, anche a prezzo simbolico, soprattutto a causa del peso fiscale che oggi grava su queste proprietà. Tra le cause non è poi certamente da trascurare la grande flessione che ha subito il mercato immobiliare interno in questi anni di grave crisi economica che, di fatto, ha bloccato ogni tipo di transazione.

La presente iniziativa progettuale che chiamiamo "Case ad un euro", sulla scia di altre iniziative simili nate in Italia in questi anni, nasce dall'analisi di questo contesto ed ha lo scopo di recuperare e valorizzare questi immobili siti nel centro storico, restituirli alla loro funzione, soprattutto abitativa, al fine di recuperare o, quanto meno, arginare il fenomeno dello spopolamento che il Comune di Castel Frentano sta registrando da molti anni e che ha determinato una significativa diminuzione di popolazione. L'iniziativa vuole arrestare questa situazione permettendo, a coloro che vi aderiscono, 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.

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 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, anche mediante demolizione, 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 o per parcheggi (compatibilmente con le norme dello strumento attuativo vigente);

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 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;

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 delle presenti linee guida.

2. OGGETTO DELL'INIZIATIVA

Oggetto delle presente iniziativa sono tutti gli immobili (fabbricati) situati nel centro storico di Castel Frentano (CH) come delimitato (zona A1 e zona A2) dal vigente PRG e dal vigente Piano di Recupero del Centro Storico di Castel Frentano, che abbiano queste caratteristiche:

- Fabbricati di proprietà privata, non abitati né 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 questi beni, manifestano la volontà di aderire all'iniziativa del Comune e disfarsene, anche a prezzo simbolico;

- 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;

3) SOGGETTI COINVOLTI: I PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI E I 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 prima dettate al punto n.1 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 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 un euro" approvata dal Comune di Castel Frentano (CH) con deliberazione della G.C. n° 62 del 24.05.2018 ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico - edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico di Castel Frentano (CH);

B) Dichiara di essere proprietario/comproprietario di immobile sito in Castel Frentano (CH), 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 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, 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 che si reputano necessari al Comune per eventualmente definire e perfezionare il percorso realizzativo dell'intervento;

E) Esprime la volontà, in conformità alle indicazioni delle presenti linee guida e compatibilmente con le domande di acquisto che perverranno, che l'immobile da egli intende cedere sia assegnato secondo le seguenti priorità: (barrando la voce che interessa) 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 lucrative;

F) Si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Castel Frentano (CH), 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 propri dell'Ente.

4) SOGGETTI COINVOLTI: IL COMUNE DI CASTEL FRENTANO (CH) 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) 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 le linee guida 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;
- 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 informazioni 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) Impegnarsi a produrre una traduzione delle linee guida 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.

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 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 etc. e altre organizzazioni non lucrative che siano interessate 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 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 allegata alla presente 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 denominata "Case ad un euro" approvata dal Comune di Castel Frentano(CH) con deliberazione della G.C. n° 62 del 24.05.2018 ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico - edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico di Castel Frentano (CH);

B) Dichiaro di essere in possesso dei requisiti di ammissibilità previsti dalle linee guida approvate 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 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 etc.);

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:

(barrando la voce che interessa)

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 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 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 Castel Frentano (CH), dell'importo € 5.000,00 (CINQUEMILA), per interventi del valore fino ad € 50.000,00, dell'importo di € 10.000,00 (DIECIMILA) per interventi di valore superiore, 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. 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 Castel Frentano(CH), 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 propri del Comune stesso.

6 - 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 punto 5, comma 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 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.

7 - 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 dalla Legge Urbanistica Regionale L.R. 18/1983 e s.m.i., dalla L. R. 28/2011, dalla L.R. 40/2017, dal D.M. 18.01.2018 relativo all'aggiornamento delle Norme Tecniche delle Costruzioni, dal D.P.R.

380/2001, dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, dal vigente Piano di Recupero del Centro Storico e dal vigente PRG del Comune di Castel Frentano, dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e dal vigente regolamento edilizio comunale.

E' facoltà del Comune di Castel Frentano (CH) richiedere chiarimenti o integrazioni qualora ciò fosse 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 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 dalle presenti linee guida

Tre anni dal permesso	1 punto
Due anni dal permesso	2 punti
Un anno dal permesso	4 punti
Sei mesi dal permesso	6 punti

Impegno all'uso delle tecniche di restauro basate sul Manuale recupero centri storici approvato con D.G.R. n. 3446/1997 e n. 3447/1997

Si 4 punti

No 0 punti

Utilizzo di maestranze locali – deposito del contratto per lavori edilizi presso il Comune

Si 6 punti

No 3 punti

Prelazione per proprietà di immobili adiacenti per fusione dell'immobile

Si 3 punti

No 1 punto

Acquisizione della residenza presso il Comune di Castel Frentano

Si 4 punti

No 0 punti

9) PERIODO DI VALIDITA' DEL PROGETTO

L'Avviso pubblico relativo all'iniziativa comunale "Case ad un 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.

10) MODIFICHE

Il Comune si riserva la facoltà di procedere a rettifiche o integrazioni delle presenti linee guida qualora ciò risultasse 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

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 al punto n.1 delle presenti 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.

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.