



COMUNE DI OSILO

(PROVINCIA DI SASSARI)

**DISCIPLINARE PROGRAMMA RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL
CENTRO STORICO – MATRICE
CESSIONE IMMOBILI A PREZZO SIMBOLICO**

Allegato alla deliberazione della Giunta comunale n. 91 del 18/07/2019

OGGETTO DEL PROGRAMMA

Rientrano nel progetto gli immobili insiti nella zona urbanistica “ Centro storico e matrice” dal vigente strumento urbanistico, che abbiano queste caratteristiche:

- Fabbricati di proprietà privata, non abitati ne 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 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;

PARTI COINVOLTE – I PROPRIETARI DEI FABBRICATI

I proprietari di immobili situati nel centro storico, titolari del diritto di proprietà, decidono e si impegnano a cederli a prezzo simbolico al fine di contribuire al perseguimento delle finalità di preminente interesse pubblico finalizzato al recupero degli immobili esistenti e valorizzazione del centro storico.

Con la presentazione della manifestazione di interesse allegata alla presente sotto la **lettera “A”**, si avvia il procedimento mettendo a disposizione del Comune il loro bene, manifestando la volontà di cederlo volontariamente, anche a prezzo simbolico. In particolare il proprietario dell’immobile dovrà presentare formale dichiarazione con la quale:

- A)** Manifesta la propria volontà di aderire all’iniziativa pubblica denominata “**Cessione Case a prezzo simbolico**” approvata dal Comune di Osilo(SS) con deliberazione della G.C. n° del ____ ____ ;
- B)** Dichiaro di essere **proprietario/comproprietario** di immobile sito in Osilo(SS), interno al centro Storico - matrice, indicando i dati catastali;
- C)** Manifesta la volontà di cessione dell’immobile al prezzo simbolico di **€ 1,00** (un euro) aderendo in tal modo all’iniziativa pubblica del Comune di recupero del centro storico – matrice oggetto delle norme di regolamento e chiede 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 etc);

D) Conferma la disponibilità alla cessione a prezzo simbolico per un periodo di n. 3 anni che si reputano necessari all'ente per, eventualmente, definire e perfezionare il percorso realizzativo dell'intervento;

E)Esprimere la volontà, in conformità alle indicazioni del presente atto, e compatibilmente con le domande di acquisto che perverranno, che l'immobile da egli ceduto sia assegnato 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,etc);
- Locali per negozi e/o laboratori artigianali (tessitura,sartoria,produzioni agro-alimentare etc), sede per associazioni;

- Attività sociali;

G) Si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Osilo (SS), nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici 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.

PARTI COINVOLTE – COMUNE DI OSILO

Il Comune svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici e si assume i seguenti impegni:

- 1) Pubblica specifico Avviso da diffondere mediante il sito istituzionale internet, nei social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e realizza ogni altra forma possibile di pubblicità al fine di sensibilizzare i 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;

- 3) Raccoglie le manifestazioni di interesse, predispone delle schede fabbricato, corredate da ogni informazione utile e di fotografie sullo stato dell'immobile;
- 4) Realizza, in apposita sezione dedicata del sito istituzionale, la SEZIONE DEDICATA ALL'INIZIATIVA all'interno della quale saranno inserite le schede fabbricato oggetto dell'iniziativa, comprensive di ogni informazioni e contatto utile per gli acquirenti interessati;
- 5) 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.

PARTI COINVOLTE – GLI ATTUATORI DEL PROGETTO (ACQUIRENTI)

1. Gli acquirenti/attuatori sono coloro i quali 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.

Gli 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 e/o turistico(seconda casa) della propria famiglia;
- d) Imprese artigiane e/o commerciali che siano interessati alla ristrutturazione degli immobili per la 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 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, di imposte e tasse e 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 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 "Cessione Case a prezzo simbolico" approvata dal Comune di Osilo(SS) con deliberazione della G.C.n° del _____ ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico - edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico di Osilo(SS);

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 "**SEZIONE APPOSITAMENTE DEDICATA**", al prezzo simbolico di **€ 1,00** (un euro) e che, aderendo alla richiesta del proprietario privato, si impegna e si obbliga a sostenere e/o rimborsare le spese da questo sostenute nel periodo di messa in disponibilità del bene al Comune (imposte e tasse, locali e statali), nonché 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: (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, etc);
- Locali per negozi e/o laboratori artigianali (tessitura, sartoria, produzioni agro-alimentare etc);
- Sede per associazione;

Attività sociali;

E) Si obbliga a perfezionare la stipula del contratto di compravendita con il privato venditore entro **n. 3 (tre) 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. 6 (sei) 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. 12 (dodici) 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 Osilo(SS) dell'importo minimo di **€ 5.000.00** 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 ovvero ad acquisirli 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;

n.1 Si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Osilo (SS), nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici 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.

PREZZO DI CESSIONE E ONERI

L'acquirente corrisponderà il valore di 1,00 euro per l'acquisto al venditore e, conformemente a quanto previsto nei precedenti punti, 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.

PRESENTAZIONE DOCUMENTI

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 Capo I della L. R. 23/1985 come modificata dalla L. R. 8/2015 (artt. 3, 10, 10bis, 11, 15), il D.P.R. 380/2001, il D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

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

CRITERI DI ASSEGNAZIONE E IMMOBILI E INCENTIVI 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 ma è ammessa la possibilità di indicarne diversi quando questo sia strettamente connesso e collegato alla proposta progettuale di recupero che l'acquirente intende presentare (Es. 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	due anni e mezzo 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 sui manuali del recupero dei centri storici della Sardegna(¹)	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 Osilo	Si	4 punti
	No	0 punti

VARIAZIONI AL PRESENTE DOCUMENTO

Il Comune si riserva la facoltà di procedere a rettifiche o integrazioni al presente documento qualora ciò risulti necessario per regolamentare aspetti nuovi o criticità connesse

¹ **Cosa sono i manuali del recupero?**

E' possibile scaricare i documenti al seguente link: <http://sardegnaterritorio.it/cittacentristorici/manualirecupero.html>

alla realizzazione dell'iniziativa. Nessuna rettifica o modifica sarà tale da indurre a variazioni di acquisizioni già perfezionate.

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 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. Il Responsabile del procedimento è Dott.ssa Monica Zanda - 079/3242209-email: vicesegretario@comune.osilo.ss.it

VALIDITA' TEMPORALE DEL PROGETTO

L'Avviso pubblico relativo all'iniziativa comunale "**Cessione Case a prezzo simbolico**" 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.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Dott.ssa Monica Zanda