



CASE AD 1 EURO a Ripacandida

Finalità dell'iniziativa

L'Amministrazione Comunale ha come obiettivo programmatico il recupero della funzione abitativa del Centro Storico, del vigente Regolamento Urbanistico, combattere lo spopolamento, rigenerare il tessuto socio-economico.

La rivitalizzazione di questa parte di territorio, passa principalmente attraverso l'insediamento abitativo di famiglie, di attività turistico - ricettive e di negozi o botteghe artigianali.

Nel centro storico, vi sono immobili in condizioni di assoluto abbandono e degrado e i privati cittadini, privi di risorse economiche e/o non interessati ad investire su questa risorsa, spesso manifestano la volontà di disfarsene, anche a prezzo simbolico di un Euro, 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 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 similari nate in Italia in questi anni, scaturisce dall'analisi dell'attuale contesto urbano rivolte al recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici.

L'idea è incentivare la rigenerazione del centro storico, ed ha lo scopo di recuperare e valorizzare gli immobili ivi ricadenti, per restituirli alla loro funzione, soprattutto abitativa, al fine di arginare il fenomeno dello spopolamento che il Comune di Ripacandida sta registrando da molti anni e che ha determinato una significativa diminuzione di popolazione.

Vogliamo cercare di arginare questo fenomeno, permettendo ai cittadini stessi, di contribuire, ciascuno per la propria parte, al raggiungimento dell'interesse pubblico primario che è appunto il recupero del tessuto urbanistico - edilizio del nostro centro e la sua rivitalizzazione abitativa con le famiglie e botteghe artigiane.

In questa direzione l'Amministrazione Comunale ha già avviato un processo di riqualificazione del centro storico mediante:

- Conferimento di incarico professionale per la redazione del **piano del colore**;
- Destinazione di fondi propri per l'emanazione del bando "**Bonus facciate**" per l'anno 2022;
- Approvazione definitiva del **Regolamento Urbanistico**;
- Acquisizione del palazzo ducale Chiari/Martino, centrale nel disegno di recupero del centro storico.



COMUNE DI RIPACANDIDA

Provincia di POTENZA

Via G.B. Rossi, 3 - 85020 RIPACANDIDA (PZ) - TEL: 0972 64 41 12 / 0972 64 41 32 - Mail: comunediipacandida@yahoo.it

PEC: protocollo.generale.comune.ripacandida@pec.it



In conclusione, le finalità di preminente interesse pubblico che il Comune intende perseguire con la presente iniziativa possono così riassumersi:

- eliminazione dei possibili rischi per la pubblica incolumità derivanti dal pericolo di crollo di alcune abitazioni fatiscenti;
- 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), 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;
- concorrere alla crescita socio-economica del paese, attraverso il recupero di un tessuto storico, architettonico e urbanistico di vitale importanza e consentire maggiori entrate derivati dal recupero abitativo;
- 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.

Il Responsabile del Settore Tecnico

Geom. Rocco Antonio Musto

Il Sindaco

Arch. Giuseppe Sarcuno



CASE AD 1 EURO

REGOLAMENTO PER ACQUISIZIONE DISPONIBILITA' CESSIONE IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA SITI NEL CENTRO STORICO

ART.1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

- 1) Il presente regolamento disciplina la cessione agevolata degli immobili, anche al prezzo simbolico di **un euro**, ricadenti all'interno del perimetro del Centro storico, del vigente Regolamento Urbanistico.

ART. 2 - SCOPO DEL REGOLAMENTO

- 1) Scopo del regolamento è quello di valorizzare i beni immobili siti nel centro storico, semplificando e razionalizzando il procedimento di mediazione tra le parti interessate alla compravendita del bene, favorendo in tal modo il recupero degli immobili.
- 2) Le prescrizioni del seguente regolamento mirano altresì alla valorizzazione del settore turistico ricettivo; aumentare la visibilità del Comune; attirare flussi di visitatori, anche stranieri, interessati ad acquistare a prezzi simbolici o agevolati il patrimonio immobiliare abbandonato, dismesso o sottoutilizzato; costituire una agevolazione per i proprietari di immobili inutilizzati, costituita nella possibilità di affrancarsi da oneri fiscali e manutentivi a cui non vogliono più far fronte; rigenerare il tessuto sociale.

ART. 3 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento viene applicato a tutti gli immobili, ricadenti nel territorio perimetrato della zona Storica, per i quali i proprietari manifestano la propria intenzione di cedere a terzi il bene.
2. Non possono formare oggetto della cessione agevolata di cui al presente regolamento:
 - a) gli immobili per i quali siano attive restrizioni di natura giuridica e/o fiscale;
 - b) gli immobili facenti riferimento a più legittimi proprietari, se questi ultimi non abbiano sottoscritto formale richiesta.
3. Possono avvalersi delle disposizioni di cui al presente regolamento tutti i soggetti, sia essi persone fisiche che giuridiche. Nella fattispecie:
 - a) ditte individuali, agenzie e/o società, cooperative che abbiano nel proprio oggetto sociale la gestione di immobili per finalità turistico-ricettive;
 - b) giovani coppie, anziani, privati cittadini italiani residenti, comunitari ed extra comunitari anche in forma associata, che siano interessati alla ristrutturazione degli immobili per uso abitativo e/o turistico (seconda casa) della propria famiglia;

c) 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 tessitura, sartoria, produzioni agro-alimentare etc);

d) 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.

ART. 4 - SOGGETTI COINVOLTI - IL COMUNE DI RIPACANDIDA (U.T.C.) E I RELATIVI OBBLIGHI.

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, il Comune (U.T.C.) svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici. In questa sua qualità, il Comune assume i seguenti impegni:

1. pubblica specifico Avviso nel proprio sito internet, nei social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali, per le vie cittadine e/o ogni altra forma possibile di pubblicità al fine di sensibilizzare i privati proprietari interessati alla cessione del proprio immobile al prezzo simbolico di un euro;
2. fornisce, tramite l'U.T.C. consulenza, chiarimenti, informazioni e collaborazione agli interessati in merito alla partecipazione dei privati alla presente iniziativa;
3. predispose il modello di scheda dei fabbricati da utilizzarsi per la manifestazione di interesse;
4. raccoglie le manifestazioni di interesse presentate dai privati, già corredate delle schede dei fabbricati, complete di ogni informazione utile e di fotografie sullo stato dei luoghi e dell'immobile;
5. realizza, in apposita sezione dedicata del sito istituzionale, la "*Vetrina delle case ad un euro*" all'interno della quale saranno inserite le schede dei fabbricati oggetto dell'iniziativa, comprensive di ogni informazione e contatto utile per gli acquirenti interessati. Si impegna a pubblicizzare la vetrina nei social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e con ogni altra forma possibile di pubblicità (quotidiani, siti specializzati, etc);

ART. 5 - OBBLIGHI DEI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI

I proprietari di immobili situati nel centro storico di Ripacandida, attraverso una manifestazione di volontà predisposta dal Comune si impegnano a cedere il loro diritto di proprietà a prezzo simbolico e, quindi, a contribuire al perseguimento delle finalità pubbliche dell'iniziativa. In particolare i proprietari dell'immobile dovranno presentare formale dichiarazione con la quale:

- a) manifesta la propria volontà di aderire all'iniziativa pubblica approvata dal Comune ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico e delle aree limitrofe;
- b) dichiara di essere proprietario/comproprietario di immobile interno al centro storico e aree limitrofe, che dovrà individuare e identificare catastalmente;
- c) manifesta la volontà di cessione dell'immobile e chiede, nel contempo, in relazione a questo suo atto di liberalità, di essere sollevato dal futuro acquirente dalle spese, nessuna esclusa, connesse al regolare passaggio di proprietà del bene (notarili, fiscali, voltura, successione, anche tardiva, eventuali sanatorie edilizie, etc.);
- d) compilare dettagliatamente la scheda fabbricato secondo il modello predisposto dal Comune;
- e) conferma la disponibilità alla cessione a prezzo simbolico per un periodo di **n. 3 anni** che si reputano necessari al Comune per definire e perfezionare l'intervento;

f) esprime la volontà, compatibilmente con le domande di acquisto che perverranno, che l'immobile ceduto sia assegnato secondo le seguenti priorità:

- Abitazioni per pensionati desiderosi di trasferire la propria residenza a Ripacandida;
- Abitazioni per giovani coppie già residenti a Ripacandida prive di prima casa di proprietà;*
- Abitazioni per singoli e/o famiglie che si impegnano a trasferire la propria residenza a Ripacandida;*
- Abitazioni da adibire a seconde case per non residenti per finalità turistiche;*
- Strutture di tipo turistico-ricettivo (B&B, Albergo diffuso);*
- Strutture di tipo sociale;*
- Locali per negozi e/o laboratori artigianali (produzioni agro-alimentari, tessitura, sartoria, etc.);*
- Sede sociale per associazioni culturali, musicali, sportive, altre organizzazioni non lucrative;*

g) si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Ripacandida, 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 dal bando a tutela degli interessati 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.

ART. 6 - REQUISITI DEGLI ACQUIRENTI

1. I soggetti di cui all'art. 3 c. 3 del presente regolamento possono partecipare all'avviso per l'assegnazione gratuita di immobili 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.

ART. 7 - OBBLIGHI DEGLI ACQUIRENTI

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 proprietari, di aderire e sostenere l'iniziativa del Comune e di assumersi tutti gli oneri previsti dal bando in capo al soggetto acquirente. 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, abitative o sociali;
- b) Privati cittadini italiani, comunitari e extracomunitari, anche in forma associata che siano interessati alla ristrutturazione degli immobili per uso abitativo e/o turistico della propria famiglia;
- c) 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 agroalimentari, ecc.);
- d) Associazioni culturali, musicali, sportive e altre organizzazioni non lucrative che siano interessate alla acquisizione e ristrutturazione degli immobili quale sede sociale di svolgimento della propria attività statutaria.

In particolare, l'acquirente dell'immobile dovrà presentare formale istanza con la quale, dichiara le proprie generalità e requisiti di ammissibilità:

1. Manifesta la propria volontà di aderire all'iniziativa pubblica approvata dal Comune di Ripacandida avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia, nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico;
2. dichiara di essere in possesso dei requisiti di ammissibilità previsti dal bando che dovrà indicare e specificare dettagliatamente;
3. manifesta la volontà di acquisire l'immobile, contraddistinto con il n. _____ dell'intervento, tra le "Case a 1 euro" disponibili, e che, aderendo alla richiesta del proprietario, si impegna e si obbliga a sostenere le spese (nessuna esclusa), connesse al regolare passaggio di proprietà del bene (notarili, fiscali, voltura, successione, anche tardiva, eventuali sanatorie edilizie, etc);
4. dichiara che l'immobile così acquistato sarà destinato a:
 - a. abitazioni per pensionati desiderosi di trasferire la propria residenza a Ripacandida;
 - b. abitazioni per giovani coppie già residenti a Ripacandida ma prive di prima casa di proprietà;
 - c. abitazioni per singoli e/o famiglie che si impegnano a trasferire la propria residenza a Ripacandida;
 - d. abitazioni per non residenti per finalità turistiche; strutture di tipo turistico-ricettivo (B&B, Albergo diffuso, etc);
 - e. strutture di tipo sociale;
 - f. locali per negozi e/o laboratori artigianali (produzioni agro-alimentari, tessitura, sartoria, etc.);
 - g. sede sociale per associazioni culturali, musicali, sportive, altre organizzazioni non lucrative;
5. si obbliga a comunicare l'intervenuta stipula del contratto di compravendita con il privato venditore entro n. **3 (TRE) mesi** dalla stipulazione del rogito notarile, al fine di aggiornare la banca dati online;
6. 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 e al Piano dei Colori/Piano di Recupero del centro storico del Comune di Ripacandida e secondo la destinazione prescelta, **entro e non oltre n. 6 (sei) mesi** dalla stipula del contratto di compravendita con il venditore;
7. si obbliga ad iniziare i lavori **entro e non oltre n. 6 (sei) 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;
8. si impegna, per i suddetti lavori, a consultare prioritariamente professionisti, ditte e maestranze preferibilmente locali;
9. si impegna a stipulare apposita polizza fideiussoria a favore del Comune di Ripacandida dell'importo minimo di **3.000 euro**, **avente validità di n. 3 anni**, a garanzia della realizzazione del progetto di investimento e chiusura 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.
10. si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Ripacandida, nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici 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.

L'acquirente corrisponderà il valore simbolico di 1,00 euro per l'acquisto al venditore e 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).

ART. 9 - ELABORATI E DOCUMENTI DA PRESENTARE

- 1) L'acquisto della proprietà degli immobili avverrà a seguito di cessione al prezzo di un euro, prezzo simbolico, da parte del proprietario. L'acquirente assumerà a proprio carico tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà;
- 2) Alla domanda di partecipazione deve essere allegata tutta la documentazione ritenuta utile ed in particolare:
 - a) 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.
 - b) documentazione comprovante il possesso dei requisiti richiesti per i soggetti proponenti;
 - c) 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;
 - d) dichiarazione dell'operatore di impegno a stipulare a favore del Comune di Ripacandida polizza fidejussoria dell'importo di €. 3.000,00 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.

ART. 10 - PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

- 1) Le proposte, complete degli allegati richiesti, devono pervenire al Comune di Ripacandida — Ufficio Tecnico Comunale e/o via PEC all'indirizzo: protocollo.generale.comune.ripacandida@pec.it

ART. 11 - MODIFICHE

- 1) Il Comune si riserva la facoltà di procedere a rettifiche o integrazioni del presente regolamento qualora ciò risulti necessario per disciplinare aspetti nuovi o criticità connesse.

ART. 12 - PERIODO DI VALIDITÀ DELL'INIZIATIVA

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 3 (TRE) anni.

ART. 13 - ENTRATA IN VIGORE, PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ DEL PRESENTE REGOLAMENTO

- 1) Il presente regolamento entra in vigore nei termini di legge;

- 2) Gli uffici provvedono alla pubblicità del presente regolamento come previsto ex lege all'albo pretorio on line, sulla sezione trasparenza e sulla home page del Comune di Ripacandida <http://www.comune.ripacandida.pz.it/>

ART. 14 – INFORMAZIONI

Per chiarimenti e delucidazioni gli interessati potranno fare riferimento al responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, geom. Rocco A. Musto:

Tel: 0972.644112 – 0972.644132

Mail mustoroccoantonio@gmail.com

PEC: resp.utc.ripacandida@pec.it