



**Comune di
Biccari**

Piazza Municipio, 1
71032 Biccari (FG)
Tel. +39 0881591007 Centralino
Fax +39 0881591173
P. IVA: 00361640717
Cod.Fisc. 82000390714



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 87 del 24/06/2019

OGGETTO: recupero e valorizzazione immobili privati nel centro storico – iniziativa “Case a 1 euro a Biccari” – assegnazione obiettivo

L'anno 2019, il giorno 24 del mese di GIUGNO alle ore 19:30 nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.
All'appello risultano:

Cognome e Nome	PRESENTI	ASSENTI
Dott. Gianfilippo MIGNOGNA	Si	
Costantina CHECCHIA	Si	
Antonio BEATRICE		Si

Totale presenze 2 Totale assenze 1

Assiste **Segretario Generale Dott.ssa Maria Cesira Anna CELESTE** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **Avv. Gianfilippo MIGNOGNA** nella sua qualità di **IL SINDACO** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Salvatore CASASANTA**

PREMESSO CHE:

- In Italia sono circa 20 i Piccoli Comuni che hanno sperimentato con successo l'iniziativa "Case a 1 euro" per favorire il recupero e la valorizzazione di immobili privati dismessi o non utilizzati nei centri storici, attirare nuovi residenti e/o iniziative ovvero favorire investimenti nel campo della ristrutturazione edilizia privata, della ricettività turistica o sociale;
- Tali iniziative, in genere, hanno portato grande visibilità ai Piccoli Comuni interessati, attirando flussi di visitatori, anche stranieri, interessati ad acquistare a prezzi simbolici o agevolati il patrimonio immobiliare abbandonato, dismesso o sottoutilizzato;
- L'iniziativa, laddove è stata sperimentata, ha portato notevoli benefici anche ai proprietari di immobili inutilizzati, dando loro la possibilità di affrancarsi da oneri fiscali e manutentivi a cui non vogliono o possono più far fronte;

CONSIDERATO CHE:

- Come da obiettivi programmatici, è intenzione dell'Amministrazione avviare delle azioni finalizzate alla generazione di opportunità legate alla valorizzazione del patrimonio immobiliare privato;
- Il centro storico di Biccari, peraltro in via di riqualificazione nella sua parte pubblica, è infatti caratterizzato da un notevole numero di immobili privati che versano in condizioni di abbandono e fatiscenza;
- Il progetto "*Case a 1 euro a Biccari*" prevede innanzitutto il censimento di tali immobili e, all'esito delle eventuali manifestazioni di interesse pervenute dai proprietari, la programmazione e la gestione di interventi volti al recupero della funzione abitativa, all'insediamento di nuovi residenti, ovvero di attività turistiche – ricettive, artigianali o sociali;
- La ristrutturazione di un numero consistente di immobili privati nel centro storico, d'altro lato, potrebbe aiutare l'economia locale attraverso l'impiego di ditte e manovalanza del posto e contribuire al più ampio processo di recupero e riqualificazione urbanistico – edilizia del paese;
- A tale riqualificazione del centro storico corrisponderebbe anche la messa in sicurezza dello stesso e la sistemazione igienico-sanitaria di diverse situazioni critiche;
- L'iniziativa, inoltre, ha l'obiettivo di concorrere alla crescita socio-economica del paese, attraverso il recupero di un tessuto storico, architettonico e urbanistico di vitale importanza e consentire, successivamente, all'erario di conseguire apprezzabili entrate, di rispettiva spettanza, provenienti dal recupero abitativo e dall'ampliamento della base impositiva;
- Infine, il progetto concorre certamente all'attuazione dell'integrazione socio-culturale, da conseguire attraverso l'estensione dell'offerta abitativa e turistico-ricettiva, anche a soggetti non residenti;
- nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, il Comune svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici, ma non avrà titolo per intervenire nelle trattative ed in genere nei rapporti di tipo privatistico che si instaureranno tra venditori ed acquirenti, fermo restando il rispetto delle clausole previste dal bando e dall'avviso pubblico e le procedure di assegnazione degli immobili da effettuarsi in totale trasparenza;

RILEVATO CHE:

- per avviare l'iniziativa in discussione è necessario definire un bando pubblico che contenga essenzialmente le seguenti linee guida con la relativa modulistica:

1. OGGETTO DELL'INIZIATIVA

Oggetto della presente iniziativa sono tutti gli immobili (fabbricati) situati nel centro storico di Biccari che versano nelle seguenti condizioni:

- a) fabbricati di proprietà privata, non abitati né abitabili, in condizioni evidenti di degrado strutturale, statico, igienico-sanitario 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;
- b) 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.

2. OBBLIGHI DEI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI

I proprietari di immobili situati nel centro storico di Biccari, 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);
- d) conferma la disponibilità alla cessione a prezzo simbolico 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, compatibilmente con le domande di acquisto che perverranno, che l'immobile da egli ceduto sia assegnato secondo la seguente priorità:
 - Abitazioni per pensionati desiderosi di trasferire la propria residenza a Biccari per accedere ai benefici di cui alla Legge di Stabilità 2019;
 - Abitazioni per giovani coppie già residenti a Biccari prive di prima casa di proprietà;
 - Abitazioni per singoli e/o famiglie che si impegnano a trasferire la propria residenza a Biccari;
 - 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-alimentare, tessitura, sartoria, ecc.);
 - Sede sociale per associazioni culturali, musicali, sportive, altre organizzazioni non lucrative;

f) si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Biccari, 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.

3. OBBLIGHI DEL COMUNE

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, il Comune svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici descritti in premessa e si impegna a:

- a) pubblicare specifico Avviso sul proprio sito internet, sui social network, 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 la modulistica da compilare ai fini della partecipazione;
- b) fornire consulenza, chiarimenti, informazioni e collaborazione agli interessati in merito alla partecipazione dei privati alla presente iniziativa;
- c) raccogliere le manifestazioni di interesse presentate dai privati, predisporre le schede fabbricato corredate da ogni informazione utile e di fotografie sullo stato dell'immobile;
- d) realizzare, in apposita sezione dedicata del sito istituzionale o con sito separato, la "Vetrina delle case ad 1 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 sui social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e con ogni altra forma possibile di pubblicità;
- e) considerare eventuali collaborazioni per dare maggiore risalto all'iniziativa, come ad esempio, la pubblicazione della notizia su quotidiani, giornali o blog di interesse nazionale ovvero di siti specializzati.

4. 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 privati proprietari. Tali acquirenti possono essere:

- a) Ditte individuali, Agenzie, Società, Cooperative, 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 interessati alla ristrutturazione degli immobili quale sede sociale di svolgimento della propria attività statutaria.

Per i soggetti privati e sufficiente essere cittadini italiani, comunitari o extracomunitari. 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 a quanto prima precisato, in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi

previdenziali ed assistenziali, non essere soggetti a procedure concorsuali, essere dotati di statuto o iscrizione ad appositi elenchi (cooperative ed associazioni).

In particolare, gli acquirenti sono coloro che, con la presentazione della manifestazione di interesse, 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 dal bando 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:

- 1) *Manifesta la propria volontà di aderire all'iniziativa pubblica approvata dal Comune di Biccari avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia, nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico e aree limitrofe di Biccari (capoluogo e frazioni);*
- 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. _____ delle "Case a 1 euro" disponibili, 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);*
- 4) *dichiara che l'immobile così acquistato sarà destinato a: abitazioni per pensionati desiderosi di trasferire la propria residenza a Biccari per accedere ai benefici di cui alla Legge di Stabilità 2019; abitazioni per giovani coppie già residenti a Biccari ma prive di prima casa di proprietà; abitazioni per singoli e/o famiglie che si impegnano a trasferire la propria residenza a Biccari; abitazioni per non residenti finalità turistiche; strutture di tipo turistico-ricettivo (B&B, Albergo diffuso); strutture di tipo sociale; locali per negozi e/o laboratori artigianali (produzioni agro-alimentare, tessitura, sartoria, ecc.); sede sociale per associazioni culturali, musicali, sportive, altre organizzazioni non lucrative;*
- 5) *si obbliga a perfezionare la stipula del contratto di compravendita con il privato venditore **entron.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;*
- 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 del Comune di Biccari 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;*
- 7) *si obbliga ad iniziare i lavori **entro e non oltre n. 3 (tre) 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;*
- 8) *si obbliga ad impiegare per i suddetti lavori prioritariamente professionisti, ditte e maestranze locali;*
- 9) *si obbliga a stipulare apposita polizza fideiussoria a favore del Comune di Biccari dell'importo minimo di **3.000 euro**, 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.

10) si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Biccari, 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 intromettersi ed intervenire nelle trattative ed in genererei rapporti di tipo privatistico che si instaureranno tra venditore ed acquirente in quanto esulanodagli scopi istituzionali.

5. CORRISPETTIVI ED ONERI VARI

L'acquirente corrisponderà il valore simbolico di 1 euro per l'acquisto al venditore e, conformemente a quanto previsto al precedente punto 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.

6. DOCUMENTI DA PRESENTARE

Alla manifestazione di interesse deve essere allegata una 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 D.P.R. 380/2001.

È sempre facoltà del Comune di Biccari richiedere chiarimenti o integrazioni qualora ciò sia ritenuto necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

L'Avviso pubblico relativo all'iniziativa comunale 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. 3anni.

7. MODIFICHE

Atteso il carattere sperimentale dell'iniziativa, il Comune si riserva la facoltà di procedere a rettifiche o integrazioni del bando qualora sia necessario per regolamentare aspetti nuovi o criticità connesse alla realizzazione dell'iniziativa.

RITENUTO CHE:

- è parimenti necessario individuare un cronoprogramma dell'iniziativa che sostanzialmente può essere individuato come segue:
- a) pubblicazione dell'avviso pubblico con idonea modulistica e relativa diffusione con un termine di 30 giorni per la raccolta delle manifestazioni di interesse dei privati proprietari intenzionati alla cessione dell'immobile al prezzo simbolico secondo le finalità del progetto;
- b) realizzazione della vetrina online degli immobili così individuati con inquadramento catastale, descrizione dello stato di fatto e pubblicazione delle relative foto;
- c) avvio raccolta delle manifestazioni di interesse all'acquisto con indicazione della destinazione d'uso individuata;

Tanto premesso, considerato e rilevato;

Visto l'art.192 del D.Lgs. n.267/2000 con il quale è stato approvato il T.U. degli Enti Locali;

VISTO il decreto sindacale prot. 3065 del 30/05/2019 con il quale sono stati nominati il responsabile del settore Affari Generali ed il responsabile del settore Economico Finanziario e il decreto sindacale prot. 3066 del 30/05/2019 con il quale è stato nominato il responsabile del settore Tecnico ai quali competono i compiti di cui all'art. 107 del D.Lgs. 17.08.2000, n.267, così come previsto dall'art. 7 del Regolamento comunale sull'organizzazione degli uffici e dei servizi, approvato con atto di G.C.n.109/2009;

Visto lo statuto comunale;

Visto il vigente regolamento di contabilità comunale;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio dell'Ente;

Acquisito il parere favorevole sulla regolarità tecnica e amministrativa del responsabile del servizio interessato, ai sensi dell'art.49 comma 1 del TUEL;

CON VOTAZIONE UNANIME favorevole;

DELIBERA

1. Di avviare, in via sperimentale, l'iniziativa "Case a 1 euro a Biccari" per le finalità sopra descritte;
2. Di assegnare al Responsabile del Settore Affari Generali (con la collaborazione del Responsabile del settore Tecnico) dell'obiettivo di predisporre l'avviso pubblico contenente le indicazioni descritte in premessa ed ogni altra necessaria alla realizzazione del progetto ed al raggiungimento degli obiettivi indicati e di predisporre tutta la documentazione (anche fotografica) necessaria alla realizzazione della Vetrina Online;
3. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio dell'Ente.
4. Di rendere la presente deliberazione, con successiva votazione unanime favorevole, immediatamente eseguibile e di disporre, ai sensi dell'art.134 comma 3 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.8.2000 n.267, l'affissione all'Albo Pretorio del Comune e la contestuale sua trasmissione in elenco insieme ad altri provvedimenti della stessa seduta ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art.125 del T.U. approvato con D.Lgs.n.267/2000;

L'ufficio di segreteria provvederà a trasmettere il presente atto:
al responsabile del settore per l'assunzione degli atti di gestione.

COPIA

Per copia conforme all'originale.

Addi _____

Segretario Generale
Dott.ssa Maria Cesira Anna CELESTE

Previa lettura e conferma il presente verbale è approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Avv. Gianfilippo MIGNOGNA

Segretario Generale
Dott.ssa Maria Cesira Anna
CELESTE

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (N. 792)

Il sottoscritto SEGRETARIO COMUNALE, **ATTESTA** che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi a partire dal 27/06/2019 (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267).

Addi 27/06/2019

Il IL MESSO COMUNALE
f.to _____

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità :

[] è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio comunale ed è divenuta **ESECUTIVA** di cui all'art.134, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

[X] è divenuta **ESECUTIVA** per dichiarazione di immediata esecutività da parte dell'organo deliberante (art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267).

Addi 27/06/2019

Segretario Generale
f.to Dott.ssa Maria Cesira Anna CELESTE

Atto sottoscritto digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/00 e del Dlgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni e conservato in forma digitale ai sensi e per gli effetti di legge.