



COMUNE DI LAPPANO

Provincia di COSENZA

Via Roma, 25 tel. 0984-651003

www.comune.lappano.cs.it

e-mail: info@comune.lappano.cs.it

pec: protocollo.lappano@asmepec.it

REGOLAMENTO DELL'INIZIATIVA PROGETTUALE DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED ARCHITETTONICO DEI CENTRI STORICI DI LAPPANO ED ALTAVILLA “LAPPANO CASE A 1 EURO”

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ____ / ____ /2023

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Gli antichi nuclei storici di Lappano ed Altavilla costituiscono un'importante testimonianza del tessuto storico, culturale ed artistico del comune di Lappano. Si tratta infatti di antichi casali con una stratificata e pluricentenaria storia legata ad eventi storici, calamitosi, fenomeni artistici e culturali che ne hanno di fatto determinato l'attuale caratteristica e singolare conformazione. Se per secoli questi centri hanno rappresentato il cuore pulsante della comunità, il luoghi in cui si svolgeva la vita privata e pubblica dei cittadini, negli ultimi decenni hanno subito un drastico e costante spopolamento dovuto al cambiamento delle esigenze dell'abitare ed alle oggettive difficoltà riscontrate nelle operazioni di recupero ed acquisizione degli stessi immobili che nella maggior parte dei casi presentano una stratificazione ereditaria che ha di fatto in molti casi, ostacolato le operazioni di compravendita. I centri storici rappresentano quindi i luoghi più cari alla memoria collettiva e pertanto è necessario un intervento globale di partenariato pubblico-privato in cui il Comune gioca un ruolo attivo nella promozione di nuove forme di accordi tra privati fungendo da intermediario e facilitatore nelle procedure di cessione/acquisizione delle abitazioni al fine di perseguire le finalità di seguito elencate all'articolo 1.

Art. 1. FINALITÀ DELL'INIZIATIVA

L'Amministrazione ha intenzione di dare avvio al riordino ed alla valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, costituito da immobili vetusti e fatiscenti dei centri storici di Lappano ed Altavilla che versano in condizioni di abbandono e degrado.

L'Amministrazione Comunale intende infatti porre in atto una serie di strategie finalizzate alla riqualificazione e al recupero dei Centri Storici. L'iniziativa progettuale, denominata **"LAPPANO CASE A 1 EURO"**, prevede la programmazione e la gestione di un processo di intermediazione ed azioni finalizzate al recupero della funzione abitativa ed alla rivitalizzazione dei centri storici del capoluogo e della frazione di Altavilla, mediante riqualificazione del tessuto urbanistico-edilizio per favorire l'insediamento abitativo di famiglie, finanche alla possibilità di insediamento di attività turistico-ricettive e di negozi o botteghe artigianali che ben potrebbero inserirsi nel caratteristico tessuto degli stessi nuclei storici.

Le finalità di preminente interesse pubblico che il Comune intende perseguire con la presente iniziativa possono così riassumersi:

- a) Recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia degli immobili siti nel Comune di Lappano con particolare riferimento a quelli ubicati nei centri storici del capoluogo e della frazione Altavilla, patrimonio di interesse storico e di bellezza architettonica unica; mediante la razionalizzazione e velocizzazione delle procedure di recupero, consolidamento e risanamento, anche complementari ad interventi pubblici di riqualificazione urbana su strutture, strade ed aree;
- b) Eliminazione dei possibili rischi per la pubblica incolumità derivanti dal pericolo di crollo di alcune abitazioni fatiscenti, anche mediante demolizione parziale, concordata con gli organismi di tutela, di quegli immobili non venduti o di scarso interesse, che si dimostrino utili a garantire ulteriori servizi ed opere di urbanizzazione.
- c) Rivitalizzazione in particolare della parte storica del paese, restituendola alla sua funzione storica di centro propulsivo di vita, di cultura ed attività, favorendo l'insediamento abitativo di nuove famiglie, 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 l'occupazione di suolo del territorio comunale;

- d) 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 Statale, Regionale e Comunale di conseguire apprezzabili entrate, di rispettiva spettanza, provenienti dal recupero abitativo e dall'ampliamento della base impositiva;
- e) Concorrere all'attuazione dell'integrazione socio-culturale, da conseguire attraverso l'estensione dell'offerta abitativa e turistico-ricettiva, anche a soggetti non residenti.

Il Comune, nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici nel perseguimento delle finalità indicate e prima descritte. Per le procedure di negoziazione cessione/acquisizione degli immobili saranno osservate adeguate forme di trasparenza, imparzialità e pubblicità.

Art. 2. IMMOBILI OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Oggetto della presente iniziativa sono tutti gli immobili (fabbricati) situati nel centro storico di Lappano ed Altavilla di cui verranno predisposte delle schede riepilogative di promozione alla vendita/cessione che verranno inserite nel relativo elenco redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base delle disponibilità dei proprietari che manifestano interesse e volontà di aderire all'iniziativa e sulla base delle verifiche tecniche preliminari condotte dal medesimo ufficio comunale.

Gli immobili in questione, che non siano in stato di rudere o di totale o parziale demolizione, i cui interventi devono rientrare all'interno della normativa urbanistico/edilizia vigente, dovranno avere comunque queste caratteristiche:

- Fabbricati di proprietà privata appartenenti a soggetti non interessati ad investire sul loro recupero, messa in sicurezza e che manifestano la volontà di aderire all'iniziativa del Comune e disfarsene, anche a prezzo simbolico di 1 euro, soprattutto a causa del peso fiscale che oggi grava su queste proprietà e per sgravarsi degli obblighi di legge in merito alla manutenzione ed alla eventuale loro messa in sicurezza per evitare danni a persone e/o cose;
- Fabbricati di proprietà privata, non abitati né abitabili, in condizioni evidenti di degrado strutturale, statico, igienico-sanitario appartenenti a soggetti che sono privi di risorse economiche e/o che non sono interessati ad investire sui medesimi immobili;
- Fabbricati di proprietà privata, non abitati ma abitabili, che, pur non in condizioni evidenti di degrado strutturale, statico, igienico-sanitario, appartengono a soggetti che sono privi di risorse economiche e/o che non sono interessati ad investire sui medesimi immobili.

Art. 3. I PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI E RELATIVI OBBLIGHI

I proprietari di immobili 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 anche a **prezzo simbolico** (a partire da 1 euro), al fine di contribuire al perseguimento delle finalità di

interesse pubblico del presente Regolamento. In particolare sono coloro che, con la presentazione della manifestazione di interesse (**Allegato A**), avviano il procedimento mettendo a disposizione del Comune il loro bene, manifestando la volontà di cederlo, 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 approvata dal Comune nelle forme di legge ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico e delle aree limitrofe;
- b) Dichiarà di essere proprietario/comproprietario dell'immobile sito nel Comune di Lappano, che dovrà individuare e identificare catastalmente;
- c) Conferma la disponibilità alla cessione a **prezzo simbolico** di un euro (**a partire da un'offerta minima di 1 euro e comunque arrivando a somme in nessun caso corrispondenti al valore catastale e/o di mercato immobiliare che verranno definite e concordate mediante private trattative tra le parti venditore/cedente e acquirente**);
- d) Conferma la disponibilità alla cessione dell'immobile di sua proprietà ad un 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) Dichiarà di essere a conoscenza del fatto che il Comune di Lappano, nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici e di garante del rispetto delle clausole previste dal Regolamento 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 e ruoli istituzionali.
- f) Dichiarà di essere a conoscenza, per quanto sopra, che la funzione del Comune terminerà nell'instaurarsi delle intese tra privati limitatamente alle volontà di cessione ed acquisizione degli immobili inseriti negli elenchi, lasciando a questi ultimi le normali procedure di pattuizione ed accordi tra privati, fermo restando gli impegni assunti dai proprietari cedenti/venditori nella manifestazione d'interesse all'iniziativa e gli impegni degli acquirenti che manifestano la volontà di aderire all'iniziativa acquistando e ristrutturare un immobile nel rispetto delle clausole previste.

Art. 4 IL COMUNE DI LAPPANO 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 delle presenti Linee Guida. In questa sua qualità, il Comune assume i seguenti impegni:

- 1. Valuta e seleziona le proposte che perverranno a seguito del presente regolamento, predisponendo a tal fine due registri, uno per gli immobili che si intendono cedere ed uno per le domande di acquisizione degli immobili, favorendo e facilitando l'incontro fra la domanda e l'offerta degli immobili;
- 2. Pubblica specifico avviso sul proprio sito internet, sui social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e realizza ogni altra forma possibile di pubblicità ritenuta idonea ed opportuna al fine di sensibilizzazione i

privati proprietari interessati alla partecipazione all'iniziativa, allegando all'avviso il presente Regolamento e la modulistica da compilare ai fini della partecipazione;

3. Fornisce consulenza, chiarimenti, informazioni e collaborazione agli interessati in merito alla partecipazione dei privati alla presente iniziativa;
4. Raccoglie le manifestazioni di interesse presentate dai privati, predispone le schede fabbricato, corredate da ogni informazione utile e da fotografie sullo stato dell'immobile;
5. Realizza le schede del fabbricato oggetto dell'iniziativa, pubblicate in apposita sezione dedicata del sito istituzionale o con sito web separato, comprensive delle informazioni che possono essere rese pubbliche corredate da foto e planimetrie catastali quando fornite ed acquisibili;
6. Acquisisce le manifestazioni d'interesse da parte di soggetti, persone fisiche o giuridiche relative agli immobili messi a disposizione fornendo supporto informativo e svolgendo il ruolo di intermediario nello instaurare e consentire la comunicazione delle parti che intendono aderire all'iniziativa (venditori/ceditori e acquirenti) per l'inizio della trattativa tra gli stessi privati.
7. Mettere in comunicazione le parti interessate che intendono vendere/cedere ed acquistare gli immobili per consentire l'avvio delle trattative private;
8. Vigilare che vengano rispettati gli obblighi assunti dalle manifestazioni di interesse a partecipare all'iniziativa pubblica sia in qualità di Venditore/cedente, sia in qualità di compratore per tutto il processo che si conclude con l'ultimazione dei lavori ed il trasferimento della residenza nei casi previsti;
9. Predisporre delle misure di agevolazione fiscale (IMU e TARI) per i soggetti che, compiuti tutti gli obblighi specifici di cui all'articolo 5, trasferiranno la loro residenza negli immobili oggetto di intervento.

È facoltà dell'Ente Comunale rigettare le manifestazioni d'interesse ad acquisire gli immobili oggetto dell'iniziativa qualora le tipologie di intervento non risultino conformi alle priorità di recupero e valorizzazione del centro storico per come definite dall'Amministrazione Comunale, ovvero non conformi agli strumenti e normative urbanistiche vigenti ed al consolidato tessuto storico dei centri storici di Lappano ed Altavilla dei quali andranno comunque salvaguardate le peculiarità inerenti le tecniche di costruzione e tipologie edilizie assicurandone in ogni caso la prospettiva, la luce, il mantenimento delle condizioni ambientali ed il decoro dei Beni dichiarati di interesse Culturale.

Art. 5. ACQUIRENTI DEGLI IMMOBILI E I RELATIVI OBBLIGHI

Gli acquirenti sono i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che manifestano il loro interesse all'acquisto ed all'attuazione degli interventi di ristrutturazione e recupero degli immobili messi a disposizione dai privati proprietari di cui al precedente Articolo 2 del presente Regolamento.

I soggetti di cui sopra debbono essere nella condizione in cui non sussista nei loro confronti, alcun elemento preclusivo, secondo la normativa vigente, per contrarre legittimamente con la Pubblica Amministrazione.

Gli acquirenti, con la presentazione della domanda (**Allegato B**), dovranno presentare formale dichiarazione con la quale, oltre ad esplicitare le proprie generalità:

- a) manifesteranno la propria volontà di aderire all'iniziativa pubblica approvata dal Comune di Lappano nelle forme di legge ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia degli immobili siti nel Comune di Lappano con particolare riferimento a quelli ubicati nel centro storico del capoluogo e della frazione Altavilla;
- b) dichiareranno di essere in possesso dei requisiti di legge previsti per poter contrarre legittimamente con la pubblica amministrazione, in qualità di:
- persone fisiche
- oppure:
- persone giuridiche (in questo caso, con la dichiarazione resa dal Legale Rappresentante, lo stesso dichiara per sé e per gli eventuali soci aventi l'amministrazione del soggetto giuridico, il possesso dei requisiti previsti per poter contrarre legittimamente con la pubblica amministrazione);
- c) manifesteranno la volontà di acquisire l'immobile, contraddistinto con la scheda n. ____ sul sito web delle **"Case a 1 euro"** e si impegnano ad iniziare la trattativa con i/il proprietario venditore/cedente e si obbligano a sostenere le spese notarili e fiscali, nessuna esclusa, comunque connesse al regolare passaggio di proprietà del bene compreso le eventuali ulteriori spese quali quelle relative a successioni, vulture ed eventuali sanatorie edilizie in base a specifici accordi con il Venditore/cedente;
- d) si obbligheranno a perfezionare la stipula del contratto di compravendita con il privato venditore/cedente, **entro due mesi** dalla comunicazione, da parte del Comune, al venditore/cedente della manifestata volontà di acquisire l'immobile di sua proprietà, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune, a pena di decadenza;
- e) si obbligheranno 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 sei mesi** dalla stipula del contratto di compravendita con il venditore, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune;
- f) si obbligheranno ad iniziare i lavori **entro e non oltre 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 **trentasei mesi** dalla data di stipulazione del contratto, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune;
- g) dichiareranno la conoscenza del fatto che il Comune di Lappano, nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici descritti all'Articolo 1 e di garante del rispetto delle clausole previste dal presente Regolamento a tutela degli interessi coinvolti;
- h) I soggetti privati dovranno altresì essere in regola con il pagamento dei tributi comunali mentre le Imprese Individuali, Società, Agenzie e loro Consorzi dovranno essere regolarmente iscritte alla C.C.I.A.A. ed essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS, INAIL etc.).

Art. 6 CASI DI PIÙ RICHIESTE RELATIVE AL MEDESIMO IMMOBILE

Nel caso di più soggetti interessati all'acquisizione dello stesso immobile, le trattative e le negoziazioni dovranno

avvenire tra i privati stessi esonerando l'Amministrazione Comunale di Lappano di intervenire nella trattazione.

La stessa Amministrazione procederà con le dovute comunicazione di cui al punto 7 dell'Articolo 4 seguendo l'ordine temporale di ricezione delle domande di acquisizione subordinate ai criteri di precedenza di seguito esplicitati.

In ordine di precedenza verranno comunicate le richieste pervenute dai:

- cittadini già residenti in Lappano;
- da tutti coloro che sono stati residenti nel medesimo comune;
- poi dai parenti affini fino al terzo grado di residenti;
- altri soggetti;

Art. 7. CORRISPETTIVI ED ONERI VARI

L'acquirente corrisponderà il valore per l'acquisto al venditore secondo quanto concordato nella trattativa tra i privati e, conformemente a quanto previsto al precedente articolo 5 comma 3 lett. c), assumerà a proprio carico tutte le spese necessarie e connesse al trasferimento della proprietà.

L'acquisto della proprietà degli immobili avverrà a seguito di vendita/cessione da parte del/i proprietario/i al **prezzo simbolico di € 1 o comunque, in base alla trattativa avvenuta, ad un prezzo meramente simbolico e non corrispondente al reale valore di mercato immobiliare** per come specificato nei precedenti articoli.

Il proprietario venditore/cedente dell'immobile assume su di sé gli obblighi ed oneri in merito alla risoluzione di tutte le pratiche inerenti i passaggi di proprietà (per successione ereditaria) 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 effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio.

Art. 8. DOCUMENTI DA PRESENTARE

La manifestazione di interesse dovrà pervenire mediante la compilazione dell'apposita modulistica (**Allegato B**). Il Comune di Lappano si riserva la facoltà di richiedere chiarimenti e/o integrazioni alla documentazione presentata qualora ciò sia necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

Alla domanda di partecipazione all'iniziativa nella qualità di acquirente deve essere allegata tutta la documentazione ritenuta utile ed in particolare:

- 1) relazione esplicativa della proposta di recupero che il proponente intende attuare in relazione alle priorità definite dall'Amministrazione Comunale e al rispetto del vigente Piano Strutturale Comunale Associato;
- 2) la documentazione comprovante il possesso dei requisiti richiesti per i soggetti partecipanti;
- 3) la dichiarazione dell'acquirente di impegnarsi a sottoscrivere l'atto pubblico di acquisto dell'immobile assumendo a proprio carico tutte le spese per il trasferimento della proprietà.

È facoltà del Comune di Lappano richiedere chiarimenti o integrazioni qualora ciò fosse ritenuto necessario al fine della corretta valutazione delle proposte pervenute.

Art. 9. PERIODO DI VALIDITA' DEL PROGETTO

L'Avviso pubblico relativo all'iniziativa comunale "**Case a 1 euro**", che verrà redatto e pubblicato dal Settore Tecnico e, è aperto ed è utilizzabile fino ad esaurimento delle proposte di vendita che perverranno. La durata, in fase di prima pubblicazione, è determinata in **trentasei mesi**.

Art. 10. MODIFICHE

Il Comune di Lappano si riserva la facoltà di procedere a rettifiche o integrazioni del presente Regolamento qualora ciò risulti necessario per regolamentare aspetti nuovi o criticità connesse all'attuazione dell'iniziativa.

Art. 11. EVENTUALI CONTROVERSIE

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, il Comune svolge unicamente il ruolo di portatore degli interessi pubblici coinvolti nell'iniziativa, come meglio descritti al precedente articolo 1 e a tale scopo avrà titolo, per garantire il rispetto delle clausole previste dal presente Regolamento a tutela degli interessi coinvolti.

Art. 12 SUPPORTO TECNICO

Per informazioni in merito al presente Regolamento e supporto alla compilazione delle domande di Cessione e di Acquisizione degli immobili è possibile rivolgersi al Responsabile dell'Ufficio Ufficio Tecnico Comunale - tel. 0984/651003 - email: tecnico@comune.lappano.cs.it