



COMUNE DI LOREGLIA

PROVINCIA DEL VERBANO - CUSIO - OSSOLA

Allegato CC5/2022

IL SEGRETARIO

Nella Vea



LINEE GUIDA PER LA REGOLAMENTAZIONE DELL'INIZIATIVA PROGETTUALE DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO E DELLE FRAZIONI E DI TUTTO IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI LOREGLIA- CASE A 1 EURO

1. FINALITÀ' DELL'INIZIATIVA

Con questa iniziativa l'Amministrazione ha intenzione di dare avvio al riordino ed alla valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, costituito da immobili fatiscenti del centro storico del capoluogo e delle frazioni, che versano in condizioni di abbandono e degrado.

Peraltro, come tutti i centri storici dei piccoli paesi, anche quello di Loreglia (capoluogo e frazioni), ha subito il fenomeno dello spopolamento e, di conseguenza, l'Amministrazione Comunale intende porre in atto una serie di interventi finalizzati alla riqualificazione e al recupero del Centro Storico del capoluogo e delle frazioni. L'iniziativa progettuale, denominata "**LOREGLIA - CASE A 1 EURO**", prevede la programmazione e la gestione di interventi ed azioni per il recupero della funzione abitativa e rivitalizzazione del centro storico del capoluogo e delle frazioni, mediante riqualificazione del tessuto urbanistico-edilizio che favorisca l'insediamento abitativo di famiglie, di attività turistico-ricettive e di negozi o botteghe artigianali.

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 degli immobili siti nel Comune di Loreglia con particolare riferimento a quelli ubicati nel centro storico del capoluogo e delle frazioni, patrimonio di notevole interesse pubblico e di bellezza architettonica unica; razionalizzazione e velocizzazione delle procedure di recupero, consolidamento e risanamento, anche complementari, interventi pubblici di riqualificazione urbana su strutture, strade ed aree; 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 al recupero di spazi da destinare a verde pubblico attrezzato;
- b) 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'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, successivamente, all'erario Statale, Regionale e Comunale di conseguire apprezzabili entrate, di rispettiva spettanza, provenienti 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. 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 del presente bando.

2. OGGETTO DELL'INIZIATIVA

Oggetto delle presente iniziativa sono tutti immobili siti nel Comune di Loreglia con particolare riferimento a quelli ubicati nel centro storico del capoluogo e della frazioni, che abbiano le seguenti caratteristiche:

- 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;
- 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;
- Fabbricati di proprietà pubblica, non abitati né abitabili, in condizioni evidenti di degrado strutturale, statico, igienico-sanitario, di cui l'Ente intende disfarsene, anche a prezzo simbolico, perseguendo gli obiettivi e le finalità di cui al punto n. 1) delle presenti Linee Guida.

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, al fine di contribuire al perseguimento delle finalità di preminente interesse pubblico delle presenti Linee Guida. 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 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 approvata dal Comune con deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 del 18.03.2022 ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico e delle aree limitrofe;
- B) Dichiarare di essere proprietario/comproprietario dell'immobile sito nel Comune di Loreglia, che dovrà individuare e identificare catastalmente;
- C) Manifesta la volontà di cessione dell'immobile in quanto intende con ciò aderire e sostenere l'iniziativa pubblica del Comune di recupero immobiliare 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 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);

- D) Conferma la disponibilità alla cessione anche 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) Dà atto di essere a conoscenza delle finalità perseguite dal Comune di Loreglia per quanto riguarda le Linee Guida approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 del 18.03.2022 e di condividere gli elementi di attribuzione dei punteggi per l'individuazione dell'assegnatario, nel caso che all'acquisto dell'immobile siano interessati più soggetti, così come specificato nel successivo punto n. 4.6);
- F) Si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Loreglia, nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici e di garante del rispetto delle clausole previste dalle Linee Guida a tutela degli interessati coinvolti.

4. IL COMUNE DI LOREGLIA 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. Pubblica specifico avviso sul proprio sito internet e realizza ogni altra forma possibile di pubblicità al fine di sensibilizzare i privati 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 dei privati alla presente iniziativa;
- 3. Raccoglie le manifestazioni di interesse presentate dai privati, predispone le schede fabbricato, corredate da ogni informazione utile e da fotografie sullo stato dell'immobile;
- 4. Realizza, 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 del fabbricato oggetto dell'iniziativa, comprensive di ogni informazione 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, a seguito di pubblicazione di Avviso all'Albo Pretorio on-line 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. La prima graduatoria di assegnazione verrà fatta dopo il 30° giorno dalla pubblicazione sul sito on-line dell'avviso di disponibilità dell'immobile da alienare. In caso di mancanza di offerte, ogni semestre successivo verrà ripetuta.
- 6. Redige la graduatoria in base ai seguenti elementi e criteri di valutazione:

TOTALE PUNTEGGIO MASSIMO ATTRIBUIBILE (punteggio tecnico + punteggio economico): 30 punti

TECNICO: punteggio massimo attribuibile 15 punti

ECONOMICO: punteggio massimo attribuibile 15 punti

OFFERTA TECNICA ED ECONOMICA		
CRITERIO		PUNTEGGIO
a) Impegno alla conclusione dei lavori, dal rilascio del permesso	entro n. 6 mesi	3
	entro n. 1 anno	2
	entro n. 2 anni	1
	entro n. 3 anni	0
b) Destinazione immobile	Prima casa	5
	Ricettiva, commerciale, artigianale	3
	Seconda casa	1
c) Utilizzo di maestranze locali (progettazione-esecuzione)	SI'	5
	NO	0
d) Effettuazione sopralluogo presso immobile	SI'	2
	NO	0
e) Offerta migliorativa rispetto alla base d'asta di 1 euro	€ _____ (in cifre) (_____) (in lettere)	massimo 15

Per quanto concerne il criterio economico verrà valutata l'offerta migliorativa sull'importo a base d'asta pari a 1 €; all'offerta più conveniente, verrà assegnato il punteggio massimo fissato in 15 punti, mentre agli altri concorrenti il punteggio sarà attribuito applicando il seguente algoritmo:

$$\text{PUNTEGGIO} = 15 \times Y$$

dove $Y = \frac{\text{offerta proposta}}{\text{offerta più conveniente}}$

In caso di punteggio equivalente, l'immobile è assegnato in base all'ordine cronologico di acquisizione della manifestazione di interesse al protocollo dell'Ente.

5. ACQUIRENTI DEGLI IMMOBILI E I RELATIVI OBBLIGHI

1. 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 punto n. 3) delle presenti Linee Guida.

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.

2. 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 Loreglia con deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 del 18.03.2022 ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia degli immobili siti nel Comune di Loreglia con particolare riferimento a quelli ubicati nel centro storico del capoluogo e delle frazioni;
- B) dichiareranno di essere in possesso dei requisiti 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 il codice n. _____ delle "Case a 1 euro" e si impegnano e si obbligano a sostenere le spese, nessuna esclusa, comunque connesse al regolare passaggio di proprietà del bene (notarili, fiscali, voltura, successione, anche tardiva, eventuali sanatorie edilizie) e di rimborsare al venditore le spese da questo sostenute nel periodo di messa in disponibilità del bene al Comune (imposte e tasse, locali e statali).
- D) si obbligheranno a perfezionare la stipula del contratto di compravendita con il privato venditore, nonché costituire la polizza fidejussoria bancaria o assicurativa di cui alla successiva lettera G), entro n. 2 (due) mesi dall'approvazione degli atti di assegnazione, da parte del Comune, 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 n. 6 (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 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. 4 (quattro) anni dalla data di stipulazione del contratto, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune;
- G) si obbligheranno a stipulare apposita polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, nel termine di cui alla sopracitata lettera D) a favore del Comune di Loreglia dell'importo di € 500,00 (cinquecento), avente validità di n. 4 anni e sei mesi, e rinnovabile su richiesta del Comune all'atto di concessioni di eventuali proroghe, a garanzia della effettivo rispetto delle obbligazioni di cui alle precedenti lettere E) e F). 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 o di non rispetto degli impegni assunti e dichiarati, il Comune provvederà ad incamerare la cauzione.
- H) dichiareranno la conoscenza del fatto che il Comune di Loreglia, 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.

5.1 CORRISPETTIVI ED ONERI VARI

L'acquirente corrisponderà il valore per l'acquisto al venditore e, conformemente a quanto previsto al precedente punto 5 lett. C), assumerà a proprio carico tutte le spese necessarie e connesse al trasferimento della proprietà.

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) 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.

5.2 DOCUMENTI DA PRESENTARE

La manifestazione di interesse dovrà pervenire mediante la compilazione dell'apposita modulistica (**ALLEGATO B**). E' facoltà del Comune di Loreglia richiedere chiarimenti o integrazioni, rispetto alla manifestazione di interesse all'acquisto presentata, qualora ciò sia ritenuto necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

6. MODIFICHE

Il Comune si riserva la facoltà di procedere a rettifiche o integrazioni delle presenti Linee Guida qualora ciò risulti necessario per regolamentare aspetti nuovi o criticità connesse alla realizzazione dell'iniziativa.

7. 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 punto n. 1) e a tale scopo avrà titolo, per garantire il rispetto delle clausole previste dalle presenti Linee Guida a tutela degli interessi coinvolti.