



Comune di Floridia

(Libero Consorzio Comunale di Siracusa)

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE AGEVOLATA DI IMMOBILI RICADENTI NEL TERRITORIO COMUNALE

Articolo 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina la cessione agevolata degli immobili, ricadenti nel centro storico comunale, e precisamente nella zona "A" del PRG per i quali i proprietari abbiano manifestato la propria volontà, tramite formale richiesta, a cedere al prezzo simbolico di € 1,00 (uno) il proprio bene a terzi e che il fabbricato non sia abitato né abitabile in condizioni evidenti di degrado strutturale, statico ed igienico-sanitario.

Articolo 2 FINALITA' DEL REGOLAMENTO

Con questa iniziativa si intende avviare un progetto di recupero, riqualificazione valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente nel centro storico del Comune di Floridia che versa in condizioni di abbandono, degrado e di fatiscenza. Si intende altresì, perseguire i seguenti obiettivi:

- Recuperare la funzione abitativa e rivitalizzazione del Centro Storico, che come tutti i centri storici dei piccoli paesi, ha subito il fenomeno dell'abbandono, mediante riqualificazione del tessuto urbanistico edilizio che favorisca l'insediamento abitativo di famiglie, di attività turistico ricettive e di negozi o botteghe artigianali;
- Raggiungere un decoro urbano ottimale nonché un maggiore livello igienico-sanitario;
- Rivitalizzare la parte storica del paese, restituendola alla sua funzione storica di centro propulsivo di vita, di cultura ed attività, favorendo l'insediamento abitativo di famiglie, di attività turistico-ricettive e di negozi o botteghe artigianali;
- Concorrere alla crescita socio-economica della città.

Finalità del Regolamento, pertanto, è quello di valorizzare i beni immobili siti nel Centro Storico del Comune di Floridia, semplificando e razionalizzando il procedimento di mediazione tra le parti interessate alla compravendita del bene, favorendo in tal modo il recupero degli immobili.

Le prescrizioni del regolamento mirano, altresì, alla valorizzazione del settore turistico-ricettivo, tendenti allo sviluppo di nuovi insediamenti abitativi.

Articolo 3 RUOLO DEL COMUNE

Il ruolo del Comune sarà di semplice intermediario per mettere in comunicazione coloro che vogliono cedere il fabbricato con coloro che vogliono ristrutturarlo.

Il Comune svolgerà unicamente il ruolo di portatore degli interessi pubblici coinvolti nell'iniziativa, e non avrà titolo per trattative né potrà intervenire nei rapporti di tipo privatistico che si instaureranno tra venditore ed acquirente.

Il Comune assume i seguenti impegni:

1. 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 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. Predisporre 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 bimestre 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) Soggetti legittimi | Soggetti privati | 3 |
| | Associazioni, Organizzazioni non lucrative | 2 |
| | Imprese, Ditte, Società | 1 |
| 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) | massimo 15 |
| | (_____) (in lettere) | |

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 all'acquirente più giovane.

Articolo 4

IMMOBILI ESCLUSI

Non possono essere oggetto della cessione agevolata:

- A) gli immobili per i quali siano attive restrizioni di natura giuridica e/o fiscale;
- B) gli immobili intestati a più legittimi proprietari, se non tutti hanno sottoscritto formale richiesta.

Articolo 5

SOGGETTI LEGITTIMATI

Possono manifestare la volontà di cedere la proprietà e/o la volontà di acquisirla:

- A) soggetti privati;
- B) associazioni, organizzazioni non lucrative;
- C) imprese, ditte, società e loro consorzi regolarmente iscritte e in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS, INAIL, ecc.), non soggetti alle procedure concorsuali di cui al R.D. 16 marzo 1942. n. 267 e successive modificazioni o integrazioni.

Articolo 6

FASI DEL PROCEDIMENTO- ELABORATI E DOCUMENTI DA PRESENTARE

Il proprietario dell'immobile manifesta adesione all'iniziativa dichiarando disponibilità a cederlo al prezzo simbolico di €1,00 (uno), dandone comunicazione scritta al Comune.

Il soggetto interessato all'acquisto (soggetto privato, impresa, associazione), a sua volta, dichiara interesse ad acquisire e ristrutturare l'immobile messo a disposizione, ugualmente dandone comunicazione al Comune, allegando alla domanda di partecipazione 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 seguenti priorità:

1. -abitazioni per giovani coppie
2. -abitazioni per singoli e/o famiglie
3. -strutture di tipo ricettivo e turistico
4. -locali per negozi e/o laboratori artigianali
5. -sede sociale per associazioni culturali, sportive, musicali, ecc.
6. -abitazioni da destinare a seconde case.

- 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, a garanzia degli impegni di ristrutturazione e recupero assunti, una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa dell'importo di €uro 6.000,00.

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.

Articolo 7

OBBLIGHI DELLE PARTI

Le parti coinvolte nella compravendita si obbligano a:

- A) stipulare atto pubblico di acquisto dell'immobile entro il termine di mesi 4 (salve deroghe motivate) dall'esecutività della determinazione di approvazione dell'atto di assegnazione o dell'eventuale graduatoria di assegnazione;
- B) sostenere tutte le spese per la redazione dell'atto di cessione (notarili, registrazione, voltura, accatastamenti, etc.);
- C) il proprietario dell'immobile si obbliga a cederlo al prezzo simbolico di un euro per un periodo di anni due che si reputano necessari al Comune per eventualmente definire e perfezionare il percorso realizzativo dell'intervento.

L'acquirente si obbliga:

- D) a predisporre un progetto di ristrutturazione e recupero dell'immobile, acquisendo tutti i pareri necessari, entro il termine di un anno dalla data di acquisto;
- E) ad iniziare i lavori entro il termine di 12 mesi dalla data di rilascio del titolo edilizio e ad ultimarli entro tre anni;
- F) a stipulare, al momento del rilascio o della validità del titolo edilizio, la polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, a favore del Comune, dell'importo di €6.000,00 avente validità per anni 4, a garanzia della concreta realizzazione dei lavori. In caso di inadempimento del cessionario, il Comune incamererà la polizza.
- G) ad assumere a proprio carico tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà.

Articolo 8

ENTRATA IN VIGORE - PUBBLICITA' E TRASPARENZA

Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello di pubblicazione.

Il presente regolamento viene pubblicato nel sito internet istituzionale nella sezione "Amministrazione trasparente" sub atti generali.

Articolo 9

MODIFICHE

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

Articolo 10

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, e non ha, né 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 dal presente Regolamento a tutela degli interessi coinvolti.