OGGETTO: REGOLAMENTO PER LA PROMOZIONE E LA DIVULGAZIONE DELLA VENDITA DI IMMOBILI PRIVATI RICADENTI NEL TERRITORIO COMUNALE DI BRACCA. INIZIATIVA "CASE A 1 EURO"

Art. 1 Oggetto e finalità

1. Il Comune di Bracca, situato nel contesto montano della Val Serina, promuove e sostiene il progetto del presente regolamento al fine di contrastare lo spopolamento e il conseguente abbandono degli immobili privati, favorendo l'intermediazione tra soggetti proprietari ed eventuali acquirenti.
2. Oggetto della presente iniziativa sono tutti gli immobili destinati a civile abitazione e/o immobili destinati ad attività associativa di tipo culturale, artistico, musicale, sportivo e sociale, situati sul territorio del Comune di Bracca.
   Gli immobili devono presentare le seguenti caratteristiche:
   - Essere fabbricati di proprietà privata, e/o di aziende e/o di società, **non abitati né abitabili**, che versano in condizioni di degrado strutturale, statico, igienico-sanitario, appartenenti a soggetti che manifestano la propria volontà ad aderire all'iniziativa "Case a 1 euro", cedendo la proprietà a prezzo simbolico;
   - Essere fabbricati di proprietà privata, e/o di aziende e/o di società, **non abitati ma abitabili**, che, pur in condizioni di degrado strutturale, statico, igienico-sanitario, appartengono a soggetti che manifestano la propria volontà ad aderire all'iniziativa "Case a 1 euro", cedendo la proprietà anche a prezzo simbolico.
   - Essere fabbricati di proprietà privata, e/o di aziende e/o di società, **abitati e abitabili** ove il proprietario manifesti la volontà di cederlo al prezzo simbolico di € 1,00.
3. L'iniziativa ha lo scopo di incentivare il recupero immobiliare, favorire il ripopolamento del territorio, incentivare il turismo sostenibile e garantire la sicurezza degli edifici del centro storico e delle relative frazioni.
4. Tra le finalità di maggior rilievo il Comune, con la presente iniziativa, intende:
   - Perseguire il recupero e la riqualificazione urbanistico-edilizia degli immobili che, ad oggi, risultano in evidente stato di degrado strutturale. Ciò al fine di permettere l'eliminazione di possibili rischi per l'incolumità pubblica derivanti dal pericolo di crollo;
   - Rivitalizzare il contesto del territorio comunale, favorendo l'insediamento abitativo di nuove famiglie, di attività turistiche e di attività artigianali e commerciali;
   - Favorire la crescita socio-economica del Comune di Bracca, attraverso il recupero architettonico e urbanistico garantendo, al contempo, maggiori entrate in favore dell'erario statale, regionale e comunale che scaturiranno dal recupero degli immobili e dal conseguente ampliamento della base impositiva;
   - Limitare l'impoverimento e l'abbandono del territorio comunale.

Art. 2 - Ruolo del Comune

1. Il Comune svolge un ruolo di puro intermediario tra i venditori e i potenziali acquirenti.
2. Al Comune di Bracca è riconosciuto unicamente il ruolo di portatore di interessi pubblici e delle finalità richiamate all'art.1, comma 4 del presente regolamento

3. L'Ente non ha alcun titolo di possesso e/o di proprietà sugli immobili né interviene nella determinazione del prezzo, fissato simbolicamente a € 1,00 (un euro).
4. Il Comune, nella sua qualità di intermediazione pubblicistica, si impegna a:
   - Pubblicare sul proprio sito istituzionale, e relative pagine web social riconducibili all'ente, specifico avviso al fine di sensibilizzare i privati proprietari interessati alla partecipazione dell'iniziativa;
   - Raccogliere le manifestazioni di interesse presentati dai privati alienanti;
   - Procedere con la pubblicazione sul proprio sito istituzionale, e relative pagine web social riconducibili all'ente, delle schede degli immobili messi a disposizione, le linee guida normate dal presente regolamento e la modulistica da compilare ai fini della partecipazione;
   - Predispone gli atti di assegnazione degli immobili.
5. Il Comune rimane, comunque, estraneo ai rapporti contrattuali di natura privatistica tra cedente e gli eventuali acquirenti, nonché alle controversie che potrebbero sorgere eventualmente in merito alla conformità catastale e/o strutturale degli edifici.

Art. 3 - Requisiti e obblighi di parte acquirente

1. Per acquirenti interessati a prendere parte alla presente iniziativa si intendono sia persone fisiche che giuridiche, in particolare:
   - Privati cittadini italiani, comunitari ed extracomunitari, singoli o associati, interessati alla ristrutturazione degli immobili da destinare ad uso abitativo principale e/o turistico (cd. "seconde case") del proprio nucleo familiare;
   - Ditte individuali, Società, Agenzie, Cooperative che abbiano nel proprio oggetto sociale la realizzazione e successiva vendita di immobili da destinare a civile abitazione;
   - Ditte individuali, Società, Agenzie, Cooperative che abbiano nel proprio oggetto sociale la realizzazione e gestione di immobili per finalità turistico- ricettive;
   - Imprese artigianali e/o commerciali che siano interessati alla ristrutturazione degli immobili per uso insediativo della propria attività imprenditoriale;
   - Associazioni culturali, musicali, sportive e altre organizzazioni con finalità sociali non lucrative che siano interessati all'acquisizione dell'immobile da destinare a propria sede sociale per lo svolgimento della loro attività statutaria.
2. Gli acquirenti manifestano il loro interesse all'acquisto ed all'attuazione degli interventi di ristrutturazione e recupero degli immobili messi a disposizione e censiti dall'ente, ai sensi dell'art. 2 del presente regolamento.
3. Gli acquirenti, manifestata la loro volontà all'acquisizione, si impegnano formalmente a ristrutturare l'immobile messo a disposizione assumendosi tutti gli oneri previsti dal presente regolamento:
   - **Stipula dell'atto**: Sostenere tutte le spese relative al trasferimento di proprietà (notarili, catastali, bolli, volture);
   - **Tempistiche di Ristrutturazione**: gli acquirenti si impegnano a presentare il progetto di recupero immobiliare presentando il relativo progetto esecutivo di ristrutturazione entro i mesi 6 (sei) decorrenti dalla data di avvenuto rogito notarile. Qualora l'immobile oggetto

della compravendita presenti un degrado strutturale grave ed evidente gli acquirenti dovranno attivarsi, nell'immediatezza dell'acquisto, alla messa in sicurezza dello stesso.

4. I lavori dovranno, comunque, avere inizio entro i 12 mesi (dodici) dalla sottoscrizione del rogito notarile.
5. I lavori di ristrutturazione volti al recupero e al rifacimento degli immobili dovranno improrogabilmente completarsi entro e non oltre i 3 anni (tre) decorrenti dalla data di avvenuto rogito.

Art. 4 - Clausola di decadenza e relative sanzioni

1. L'inosservanza degli obblighi di cui all'art. 3 del presente regolamento, con particolare riferimento ai tempi di ristrutturazione, comporta l'escussione della polizza fidejussoria e/o assicurativa, ai sensi dell'art. 5, a titolo di penale/risarcimento danni.

Art. 5 - Garanzie fidejussorie

1. A garanzia della reale volontà di ristrutturare, l'acquirente deve stipulare, contestualmente all'atto di acquisto, una **fidejussione bancaria o assicurativa** a favore del Comune di Bracca dell'importo minimo di **€ 10.000,00** (diecimila/00), avente validità di 3 anni e rinnovabile su richiesta del Comune di Bracca all'atto di concessioni di eventuali proroghe, a garanzia dell'effettiva realizzazione del progetto di ristrutturazione e dei relativi lavori.
2. Tale garanzia fidejussoria deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro i 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta da parte del Comune.
3. In caso di inadempimento da parte dell'acquirente, il Comune di Bracca provvederà all'incameramento della cauzione ed a destinare le somme escusse agli interventi di messa in sicurezza dei prospetti e delle coperture degli immobili interessati.
4. Tale somma verrà svincolata solo a termine degli interventi di recupero e/o ristrutturazione dell'immobile interessato.

Art. 6 – Documentazione necessaria

1. Le parti dovranno presentare la seguente documentazione di propria competenza:

VENDITORE:
A) Manifestazione d'interesse alla cessione;
B) Titolo di proprietà dell'immobile e relative visure catastali.

ACQUIRENTE:
A) Manifestazione d'interesse all'acquisto;
B) Breve relazione tecnico-esplicativa della proposta di recupero che l'acquirente intende attuare indicando la tipologia d'intervento in relazione alle priorità definite dall'amministrazione comunale, ossia: coerente destinazione d'uso dell'immobile ai sensi dell'art. 3, comma 1 del presente regolamento e l'intervento edilizio necessario per la definizione dell'opera secondo quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia e secondo il D.P.R. 380/2001, L.R. 12/2005 e il D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

2. Il Comune esercita eventuale facoltà con richiesta di integrazione documentale o chiarimenti della documentazione già prodotta, qualora ciò si renda necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

Art. 7 – Criteri di assegnazione

1. Il Comune utilizza, quale criterio generale per l'assegnazione degli immobili agli eventuali acquirenti, l'ordine cronologico di acquisizione della manifestazione d'interesse al protocollo dell'Ente.
2. La manifestazione d'interesse da parte dell'eventuale acquirente deve essere riferita ad un solo immobile esposto sui canali pubblici del Comune di Bracca.
3. Qualora, comunque, il medesimo immobile riceverà più manifestazioni d'interesse nell'arco di 30 giorni dal ricevimento della prima manifestazione d'interesse, si procederà alla formazione di una graduatoria di priorità secondo i criteri ed all'assegnazione dei punteggi indicati nella seguente tabella:

Criteri	**Punteggio**	
Nuclei familiari coppie giovani "Under 40"	Si	6 punti
	No	1 punto
Prelazione per proprietà di immobili adiacenti per fusione dell'immobile	Si	3 punti
	No	1 punto
Trasferimento della residenza quale abitazione principale	Si	3 punti
	No	0 punti
Progetti che integrano attività artigianali o turistico ricettive	Si	3 punti
	No	1 punto

Art. 8 – Periodo di validità del progetto

L'avviso pubblico relativo all'iniziativa del presente regolamento resterà in vigore per anni 5 dalla pubblicazione del presente regolamento.