



COMUNE DI SEDINI
(PROVINCIA DI SASSARI)

LINEE GUIDA PER LA REGOLAMENTAZIONE
DELL'INIZIATIVA PROGETTUALE DI RECUPERO E
VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO E URBANO
DENOMINATA
“CASE AD UN EURO”.

1. FINALITA' DELL'INIZIATIVA

Il Comune di Sedini intende promuovere interventi ed azioni per il recupero della funzione abitativa del centro storico e urbano mediante riqualificazione del suo tessuto urbanistico - edilizio e la sua rivitalizzazione favorendo l'insediamento abitativo di famiglie, di attività turistico - ricettive e di negozi.

Nel centro storico e urbano vi sono infatti molte case di proprietà di privati (alcune delle quali in condizioni di assoluto degrado) che, privi di risorse economiche e/o non interessati ad investire su questa risorsa, hanno manifestato la volontà di disfarsene, anche a prezzo simbolico, soprattutto a causa del peso fiscale che oggi grava su queste proprietà. Tra le cause non è poi certamente da trascurare la grande flessione che ha subito il mercato immobiliare interno in questi anni di grave crisi economica che, di fatto, ha bloccato ogni tipo di transazione.

La presente iniziativa progettuale denominata "**Case ad un euro**", sulla scia di altre iniziative simili nate in Italia in questi anni, nasce dall'analisi di questo contesto ed ha lo scopo di recuperare e valorizzare questi immobili siti nel centro storico, e urbano restituirli alla loro funzione, soprattutto abitativa, al fine di recuperare o, quanto meno, arginare il fenomeno dello spopolamento che il Comune di Sedini sta registrando da molti anni e che ha determinato una significativa diminuzione di popolazione. L'iniziativa vuole arrestare questo degrado permettendo, a coloro che vi aderiscono, di contribuire, ciascuno per la parte che gli spetta, al raggiungimento di un interesse pubblico primario che è appunto il recupero del tessuto urbanistico - edilizio del nostro centro e la sua rivitalizzazione abitativa con le famiglie e botteghe artigiane.

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 del centro storico, patrimonio di notevole interesse pubblico e del centro urbano, razionalizzazione e velocizzazione delle procedure di recupero, consolidamento e risanamento, anche con complementari interventi pubblici di riqualificazione urbana su strutture, strade ed aree del centro urbano; eliminazione dei possibili rischi per la pubblica incolumità derivanti dal pericolo di crollo di alcune abitazioni fatiscenti, anche mediante demolizione, 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 o per parcheggi (compatibilmente con le norme dello strumento attuativo vigente);

b) Rivitalizzazione della parte storica del paese, restituendola alla sua funzione storica di centro propulsivo di vita, di cultura ed attività, favorendo l'insediamento abitativo di famiglie (in primis giovani coppie o famiglie disagiate), 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 la 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 all'erario Statale, Regionale e Comunale di conseguire apprezzabili entrate, di rispettiva spettanza, rivenienti 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 e non ha, e non avrà titolo, per intervenire nelle trattative ed in genere nei rapporti di tipo privatistico che si instaureranno tra venditore ed acquirente, fermo restando il rispetto delle clausole previste dalle presenti linee guida a tutela degli interessi coinvolti. 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 della presente iniziativa sono tutti gli immobili (fabbricati) situati nel centro storico e urbano di Sedini (SS) come delimitato dal vigente strumento urbanistico, che abbiano queste caratteristiche:

- Fabbricati di proprietà privata, non abitati né abitabili, in condizioni evidenti di degrado strutturale, statico, igienico-sanitario etc, etc 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;

2) SOGGETTI COINVOLTI: I PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI E I RELATIVI OBBLIGHI

I proprietari di immobili situati nel centro storico e urbano 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 a prezzo simbolico al fine di contribuire al perseguimento delle finalità di preminente interesse pubblico prima dettagliate al punto n.1 delle presenti linee guida.

In particolare sono coloro che, con la presentazione della manifestazione di interesse allegata alla presente sotto la **lettera "A"**, (Sono fatte salve le domande già presentate alla data di approvazione delle presenti linee guida) 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 denominata "**Case a un euro**" approvata dal Comune di Sedini (SS) con deliberazione della G.C. n° 63 del 12/07/2022 ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico - edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico e urbano di Sedini (SS);

B) Dichiara di essere **proprietario/comproprietario** di immobile sito in Sedini (SS), interno al centro Storico, che dovrà individuare e identificare catastalmente;

C) Manifesta la volontà di cessione dell'immobile al prezzo simbolico di **€ 1.00** (un euro) in quanto intende con ciò aderire e sostenere l'iniziativa pubblica del Comune di recupero del centro storico e urbano 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 etc); nessun bene immobile entrerà nel possesso del Comune di Sedini e, pertanto, non vi sarà incremento del patrimonio disponibile del Comune;

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) Esprimere la volontà, in conformità alle indicazioni delle linee guida e compatibilmente con le domande di acquisto che perverranno, che l'immobile da egli ceduto sia assegnato secondo la seguente priorità: (barrare la voce che interessa)

- Abitazioni per giovani coppie o famiglie disagiate;
- Abitazioni per singoli e/o famiglie;
- Abitazioni per finalità turistiche (Seconde case per vacanza);
- Strutture di tipo turistico-ricettivo (B&B, Albergo diffuso, etc);
- Locali per negozi e/o laboratori artigianali (tessitura, sartoria, produzioni agro-alimentare etc);

F) Si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Sedini (SS), 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 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) SOGGETTI COINVOLTI: RELATIVI OBBLIGHI	IL COMUNE	DI SEDINI (SS)	E I
---	------------------	-----------------------	------------

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. In questa sua qualità, il Comune assume i seguenti impegni:

- 1) Pubblica specifico Avviso nel proprio sito internet, nei 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 delle schede fabbricato, corredate da ogni informazione utile e di fotografie sullo stato dell'immobile;
- 4) Realizza, in apposita sezione dedicata del sito istituzionale o con sito separato, la **"Vetrina delle case ad un euro"** all'interno della quale saranno inserite le schede fabbricato oggetto dell'iniziativa, comprensive di ogni informazione e contatto utile per

gli acquirenti interessati. Si impegna a pubblicizzare la vetrina nei social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e con ogni altra forma possibile di pubblicità;

- 5) Predisporre ed approva gli atti di assegnazione degli immobili a disposizione sulla base delle richieste pervenute dagli acquirenti 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.

4) SOGGETTI COINVOLTI: GLI ACQUIRENTI/ATTUATORI DEGLI IMMOBILI E I RELATIVI OBBLIGHI

1. Gli acquirenti/attuatori 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 di cui al precedente punto n.2 delle presenti linee guida.

Tali acquirenti possono essere:

a) Ditte individuali, Agenzie, Società, Cooperative etc che abbiano nel proprio oggetto sociale la realizzazione e gestione di immobili per finalità turistico-ricettive;

b) Ditte individuali, Agenzie, Società, Cooperative etc che abbiano nel proprio oggetto sociale la realizzazione e vendita di immobili per finalità abitative;

c) Privati cittadini italiani, comunitari ed extracomunitari, anche in forma associata che siano interessati alla ristrutturazione degli immobili per uso abitativo e/o turistico (seconda casa) della propria famiglia;

d) 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 tessitura, sartoria, produzioni agro-alimentare etc);

e) Associazioni culturali, musicali, sportive etc e altre organizzazioni non lucrative che siano interessati alla ristrutturazione degli immobili quale sede sociale di svolgimento della propria attività statutaria.

2. Per i soggetti privati è sufficiente essere cittadini italiani, comunitari o extracomunitari.

3. 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 quanto prima precisato, in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, di imposte e tasse e non essere soggetti a procedure concorsuali, essere dotati di statuto o iscrizione ad appositi elenchi (cooperative ed associazioni).

4. In particolare gli acquirenti sono coloro che, con la presentazione della manifestazione di interesse allegata alla presente sotto la **lettera "B"**, 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 dalle presenti linee guida 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:

A) Manifesta la propria volontà di aderire all'iniziativa pubblica denominata "**Case ad un euro**" approvata dal Comune di Sedini (SS) con deliberazione della G.C. n° 63 del 12/07/2022 ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico - edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico e urbano di Sedini (SS);

B) Dichiaro di essere in possesso dei requisiti di ammissibilità previsti dalle linee guida approvate dal Comune che dovrà indicare e specificare dettagliatamente;

C) Manifesta la volontà di acquisire l'immobile, contraddistinto con il n. _____ nella "**Vetrina delle case ad un euro**", al prezzo simbolico di **€ 1.00** (un euro) e che, aderendo alla richiesta del proprietario privato, si impegna e si obbliga a sostenere e/o rimborsare le spese da questo sostenute nel periodo di messa in disponibilità del bene al Comune (imposte e tasse, locali e statali), nonché le spese, nessuna esclusa, comunque connesse al regolare passaggio di proprietà del bene (notarili, fiscali, voltura, successione, anche tardiva, eventuali sanatorie edilizie etc);

D) Dichiaro che, in conformità alle indicazioni delle linee guida e al proprio progetto di investimento, l'immobile così acquistato sarà destinato secondo la seguente priorità: (barrare la voce che interessa)

- Abitazioni per giovani coppie o famiglie disagiate;
- Abitazioni per singoli e/o famiglie;
- Abitazioni per finalità turistiche (Seconde case per vacanza);
- Strutture di tipo turistico-ricettivo (B&B, Albergo diffuso, etc);
- Locali per negozi e/o laboratori artigianali (tessitura, sartoria, produzioni agro-alimentare etc);

E) Si obbliga a perfezionare la stipula del contratto di compravendita con il privato venditore entro **n. 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;

F) 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 del tempo e secondo la destinazione prescelta, entro e non oltre **n. 3 (tre) mesi** dalla stipula del contratto di compravendita con il venditore, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune a pena di decadenza dal beneficio;

G) Si obbliga 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. 3 (tre) anni** dall'inizio dei lavori, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune a pena di decadenza dal beneficio;

H) Si obbliga a stipulare apposita polizza fideiussoria a favore del Comune di Sedini (SS) dell'importo minimo di **€ 5.000,00** (CINQUEMILA) 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. In caso di inadempimento da parte dell'acquirente/attuatore, il Comune provvede all'incameramento della cauzione ed a destinare le somme alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza dei prospetti e delle coperture degli immobili interessati ovvero ad acquisirli per destinarli a finalità sociali, assistenziali e/o culturali, ricreative e sportive o demolirli per la creazione di spazi ed aree pubbliche in centro storico e urbano;

I) Si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Sedini (SS), 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 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.

4.1 CORRISPETTIVI ED ONERI VARI

L'acquirente corrisponderà il valore di 1,00 euro per l'acquisto al venditore e, conformemente a quanto previsto al precedente punto 4,lett. C), 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. 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 o testamentaria) e per la formazione di un fascicolo del fabbricato da presentare in Comune a corredo degli atti di progettazione dell'intervento di riqualificazione, completo delle visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Agenzia del Territorio.

4.2 DOCUMENTI DA PRESENTARE

Alla manifestazione di interesse di cui alla lettera "B" deve essere allegata:

a) 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 Capo I della L. R. 23/1985 e ss.mm.ii. (artt. 3, 10, 10bis, 11, 15), e il D.P.R. 380/2001, il D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

E' facoltà del Comune di Sedini (SS) richiedere chiarimenti o integrazioni qualora ciò sia ritenuto necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

5) CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI E PARAMETRI PREMIANTI

Il Comune utilizza, quale criterio generale per l'assegnazione degli immobili agli interessati, l'ordine cronologico di acquisizione della manifestazione di interesse al protocollo dell'Ente.

Di regola, la manifestazione di interesse dell'acquirente/attuatore deve essere riferita ad un solo immobile esposto nella "Vetrina" ma è ammessa la possibilità di indicarne più di uno quando questo sia strettamente connesso e collegato alla proposta progettuale di recupero che l'acquirente intende presentare (Es. Albergo o B&B diffuso)

Qualora nell'arco dei 30 giorni successivi alla presentazione a protocollo di una richiesta per un immobile specifico ci fossero altre istanze che si riferiscono al medesimo immobile,

si procederà alla formazione di una graduatoria di priorità secondo i criteri di seguito indicati. In caso di punteggio equivalente si procede per sorteggio.

Criterio	Punteggio	
	Impegno alla conclusione dei lavori entro un termine inferiore a quello previsto dalle presenti linee guida	Due anni e mezzo dal permesso
Due anni dal permesso		2 punti
Un anno dal permesso		4 punti
Sei mesi dal permesso		6 punti
Impegno all'uso delle tecniche di restauro basate sui manuali del recupero dei centri storici della Sardegna (¹)	Si	4 punti
	No	0 punti
Utilizzo di maestranze locali – deposito del contratto per lavori edilizi presso il Comune	Si	6 punti
	No	3 punti
Prelazione per proprietà di immobili adiacenti per fusione dell'immobile	Si	3 punti
	No	1 punto
Acquisizione della residenza presso il Comune di Sedini	Si	4 punti
	No	0 punti

5) PERIODO DI VALIDITA' DEL PROGETTO

L'Avviso pubblico relativo all'iniziativa comunale "**Case ad un euro**" 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. 3 anni.

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

¹ Cosa sono i manuali del recupero?

Sono dei manuali redatti su iniziativa della Regione Sardegna ed in collaborazione con le Università sarde. Con i manuali di recupero dei centri storici la Regione intende fornire uno strumento utile ai Comuni per il recupero dell'identità e per la conservazione e valorizzazione dell'edificato tradizionale storico. Nell'ambito delle attività svolte dall'Osservatorio dei centri storici e delle trasformazioni urbane della Sardegna sono state inoltre realizzate, sempre in collaborazione con le Università di Cagliari e di Sassari, le Linee guida per la tutela del paesaggio nei centri di antica e prima formazione, due volumi dedicati ai criteri d'intervento per la conservazione degli edifici e alla manutenzione e riqualificazione degli spazi pubblici. (fonte: www.regionesardegna.it)

E' possibile scaricare i documenti al seguente link: <http://sardegnaterritorio.it/cittacentristorici/manualirecupero.html>

alla realizzazione dell'iniziativa. Nessuna rettifica o modifica sarà tale da indurre a variazioni di acquisizioni già perfezionate.

7) EVENTUALI CONTROVERSIE

Come già precisato in precedenza si ribadisce che, nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, il Comune svolge il ruolo di portatore degli interessi pubblici coinvolti nell'iniziativa meglio descritti al punto n.1 delle linee guida e non ha, e non 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 dalle presenti linee guida a tutela degli interessi coinvolti.

Ove dovessero insorgere controversie di natura giuridica il soggetto venditore ed il soggetto acquirente dell'immobile, il Comune si impegna ad esperire apposito tentativo di componimento bonario della vertenza. Nel caso in cui il tentativo di conciliazione non dovesse sortire esito positivo, ciascuna delle parti sarà libera di adire le vie legali ordinarie. Il Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Stefania Mulargia, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sedini
(Tel.079589211 e.mail:areatecnica@comune.sedini.ss.it)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott.ssa Stefania Mulargia