



COMUNE di GRAFFIGNANO

Provincia di Viterbo

REGOLAMENTO DELL'INIZIATIVA

ADOTTA 1€ENTRO STORICO: "CASE A 1 €"

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. del

PREMESSA

L'Italia possiede il più grande patrimonio artistico e culturale di tutto il mondo, costituito da più di 3400 musei, 2100 parchi archeologici e 43 siti Unesco.

Paesi e città d'Italia custodiscono un immenso patrimonio artistico e monumentale che, oltre a rappresentare una importantissima testimonianza della nostra storia, costituisce al tempo stesso una primaria risorsa economica per il turismo e lo sviluppo del territorio.

La grandezza, la capillarità e l'importanza del patrimonio culturale, artistico e storico italiano è manifesto a tutti; dalla lista compilata dall'Unesco riguardo il patrimonio mondiale, risulta che il nostro Paese possiede il maggior patrimonio culturale di tutto il mondo.

La sua bellezza è riconosciuta in tutto il mondo come un unicum insostituibile ed inimitabile; identifica la nostra civiltà, la nostra cultura nazionale, la nostra memoria collettiva. Ma per noi, che abbiamo avuto il privilegio di poterne godere, comporta anche l'impegno e il dovere di conservarlo e proteggerlo perché rappresenta la nostra eredità, il nostro lascito alle generazioni future.

I musei contengono una piccola porzione della risorsa artistica ma gran parte della cultura e della conservazione dei beni versa in stato di abbandono. Per tutto questo la gestione del patrimonio immobiliare abbandonato, sia privato sia pubblico, non deve essere considerata un peso di cui liberarsi ma una risorsa per il proprio sviluppo culturale.

Gli interventi di valorizzazione devono privilegiare la permanenza degli edifici esistenti con l'obiettivo di minimizzare le trasformazioni al fine di preservare l'identità storicoculturale del nostro paese. Non abbiamo necessità di nuove costruzioni e cementificazioni, la strategia per migliorare il contesto abitativo è riappropriarci della nostra identità culturale e rianimare i piccoli centri abbandonati o riqualificare beni in stato di abbandono.

Graffignano rientra nel 72% di quei piccoli comuni italiani che contano meno di cinquemila abitanti ma che contribuiscono a far brillare l'Italia con loro immenso patrimonio artistico, culturale e ambientale.

Il **territorio del comune di Graffignano** si trova per la maggior parte sopra un altopiano che domina la Valle del Tevere a un'altezza compresa tra i 60 e i 400 metri sul livello del mare in un territorio ricco di boschi ancora incontaminati, in cui abbondano flora e fauna. Si raggiunge facilmente con l'autostrada A1 (uscita Attigliano) e attraverso la linea ferroviaria Orte-Viterbo (stazione Sipicciano). Il Borgo antico originario di **Graffignano** si sviluppa sopra la sommità di una piccola rupe e comprende il Castello Baglioni e il cosiddetto Di Dentro. Tale antico complesso corrisponde allo schema tipico dei centri abitati medievali italiani che sorgevano, normalmente, intorno ad un Castello.

Il Castello Baglioni Santacroce, così chiamato dal nome di due delle casate che lo abitarono, in origine aveva una funzione militare: la pianta è di forma rettangolare, con una torre cilindrica alta 20 metri ed una quadrata più piccola.

All'interno del territorio del comune di Graffignano si trova anche la frazione di **Sipicciano**, ubicata a 158 metri sul livello del mare, su un altopiano che domina la valle del fiume Tevere. Il borgo antico originario si sviluppa sopra la sommità di una rupe tufacea e comprende il Palazzo Baronale (sec. XV), dimora delle nobili famiglie che nei secoli hanno dominato il paese e i territori circostanti (Baglioni, Altemps, Barberini, Costaguti), con affreschi raffiguranti membri della famiglia Baglioni, e il complesso monumentale della ex chiesa Santa Maria Assunta in Cielo, al cui interno c'è la Cappella Baglioni, interamente affrescata con la rappresentazione dei miracoli di San Francesco, singolare esempio di pittura tardo-manieristica in area viterbese (XVI sec.). Fuori dal centro storico, la chiesa di San Bernardino, già conventino francescano e dedicata al patrono, custodisce pregevoli affreschi del XIV sec. Accanto al cimitero, la piccola chiesa rurale dedicata alla Madonna delle Vigne, costruita per volontà dei bifolchi in ringraziamento della vendemmia. Appena fuori il centro abitato, in località Poggio del Castagno, un magnifico parco verde attrezzato ospita nel periodo estivo sagre e feste popolari. In località Poggio la Guardia, nella piana del Tevere, un recente scavo archeologico ha portato alla luce i resti di un insediamento rustico di età romana, composto da una zona residenziale e da una zona produttiva con una grande vasca circolare.

Nella zona, come in tutto il territorio della Tuscia, sono presenti testimonianze Etrusco –Romane.

Il territorio di Graffignano con i suoi borghi medievali, come tutte le aree interne italiane e nonostante l'immensa bellezza, ha sofferto negli ultimi decenni l'abbandono e lo spopolamento.

ART. 1 - FINALITA'

Con questa iniziativa l'Amministrazione comunale intende dare avvio ad un progetto di recupero, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, con particolare riguardo a quella parte del centro storico (Graffignano e Sipicciano) dove esistono immobili di proprietà privata fatiscenti, molti dei quali in condizioni di assoluto degrado statico, strutturale e igienico-sanitario e pertanto non più rispondenti alle funzioni abitative e, al contempo, fonti di seri pericoli per l'incolumità e l'igiene pubblica.

Tale iniziativa prevede la programmazione e la gestione di interventi ed azioni per il recupero della funzione abitativa e la rivitalizzazione dei centri storici di Graffignano e di Sipicciano, mediante la riqualificazione del tessuto urbanistico-edilizio che favorisca l'insediamento abitativo di famiglie, di attività turistiche – recettive e di negozio o botteghe artigianali.

Gli obiettivi di interesse pubblico che il Comune intende perseguire con questo progetto sono altresì:

- Recuperare la funzione abitativa e rivitalizzazione del Centro Storico, attraverso recupero, consolidamento e risanamento; eliminazione dei possibili rischi per la pubblica incolumità derivanti dal pericolo di crollo di alcune abitazioni fatiscenti, che come tutti i centri storici dei piccoli paesi ha subito il fenomeno dell'abbandono;
- Raggiungere un decoro urbano ottimale nonché un maggiore livello igienicosanitario;
- Rivitalizzare la parte storica del paese, restituendola alla sua funzione storica di centro propulsivo di vita, cultura ed attività, economizzando, attraverso il coinvolgimento dei privati, i costi di recupero, di risanamento, restauro, riqualificazione e messa in sicurezza degli immobili interessati;
- Concorrere alla crescita socio-economica e la promozione dello sviluppo socio-culturale del paese, da conseguire attraverso l'estensione dell'offerta abitativa e turistico-ricettiva, anche a soggetti non residenti;

Il Comune di Graffignano, nell'ambito del progetto, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici e non ha 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 nel presente regolamento a tutela degli interessi coinvolti.

ART. 2 - OGGETTO DELL'INIZIATIVA

Il presente regolamento disciplina la cessione agevolata a terzi degli immobili ricadenti nel centro storico del Comune di Graffignano e della frazione di Sipicciano per i quali i proprietari abbiano manifestato la propria volontà, tramite formale richiesta a cederlo a terzi al prezzo simbolico di un euro e che abbiano le seguenti caratteristiche:

- Fabbricati di proprietà privata, non abitati e non 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 di un euro;
- 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 questi immobili, manifestano la volontà di aderire all'iniziativa del Comune e disfarsene, anche a prezzo simbolico di 1 euro ;

Non possono formare oggetto della cessione disciplinata dal seguente Regolamento:

- a. immobili per i quali siano attive restrizioni di natura giuridica e/o fiscale;

- b. immobili che facciano capo a più legittimi proprietari, se questi non abbiano sottoscritto formale richiesta.

ART. 3 – OBBLIGHI DEI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI

I proprietari di immobili assumono un ruolo fondamentale nella realizzazione del progetto in quanto, essendo titolari del diritto di proprietà sugli stessi, con la presentazione della manifestazione di interesse (*allegato A*) inerente la volontà di cederlo volontariamente al prezzo simbolico di un euro, avviano il procedimento aderendo e sostenendo l'iniziativa del Comune.

In particolare il proprietario dell'immobile dovrà presentare formale dichiarazione con la quale:

- Manifesta la propria volontà di aderire all'iniziativa pubblica denominata “*Case ad 1 euro a Graffignano*” approvata dal Comune di Graffignano con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del ed avente l'obiettivo del recupero e della riqualificazione urbanistico-edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del territorio;
- Dichiarare di essere proprietario o comproprietario dell'immobile sito in Graffignano che dovrà individuare e identificare con i dati catastali;
- Dichiarare che tutti i comproprietari dell'immobile aderiscono all'iniziativa (allegato la manifestazione d'interesse da parte degli altri comproprietari)
- Dichiarare che sull'immobile di proprietà non esistono restrizioni di natura giuridica e/o fiscale (esecuzione immobiliare, mutui ect);
- Manifestare la volontà di cessione dell'immobile al prezzo simbolico di 1 euro in quanto intende con ciò aderire e sostenere l'iniziativa pubblica del Comune di Graffignano e, chiede, nel contempo con questo suo atto, di essere sollevato dal futuro acquirente delle spese sostenute, nessuna esclusa, connesse al regolare passaggio di proprietà del bene (notarili, fiscali, voltura, successione , ect);
- Conferma la manifestata disponibilità a valida per un periodo di tre anni che si reputano necessari al Comune per eventualmente definire e perfezionare la realizzazione del progetto;
- Si impegnano per una durata corrispondente a non modificare in aumento le relative condizioni di volontà alla cessione;
- Dichiarano che sono a conoscenza del fatto che il Comune di Graffignano, nell'ambito dell'iniziativa, svolge solo il ruolo di portatore principale di interessi pubblici (art. 1 del Regolamento) e di garante del rispetto della clausole previste dal presente regolamento 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 e acquirente in quanto esulano dagli scopi istituzionali propri dell'Ente.

ART. 4 - REQUISITI DEI SOGGETTI ACQUIRENTI

Gli acquirenti 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.

Tali acquirenti, siano esse persone fisiche o giuridiche, possono essere:

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

- Privati cittadini italiani, comunitari ed extracomunitari, anche in forma associata che siano interessati alla ristrutturazione degli immobili per uso abitativo e/o turistico della propria famiglia;
- Imprese artigiane e/o commerciali che siano interessate alla ristrutturazione degli immobili per uso insediativo della propria attività imprenditoriale;
- Associazioni culturali, musicali, sportive e altre organizzazioni non lucrative che siano interessate alla ristrutturazione degli immobili quale sede sociale di svolgimento della propria attività statutaria.

In particolare:

- a) Ditte individuali, Agenzie, Società, Cooperative, Imprese artigiane e/ o commerciali:
 - Essere iscritti alla C.C.I.A.A.;
 - Essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS, INAIL, ecc.);
 - Non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di concordato preventivo e che nei suoi riguardi non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni
- b) Associazioni culturali, musicali, sportive e altre organizzazioni non lucrative:
 - Essere dotati di statuto o iscrizione ad appositi elenchi (cooperative ed associazioni);
- c) Soggetti privati:
 - Essere cittadini italiani, comunitari o extracomunitari.

ART. 4 - OBBLIGHI DEI SOGGETTI ACQUIRENTI

I soggetti acquirenti dovranno presentare formale richiesta (allegato B), con la quale dichiarate le proprie generalità e requisiti di ammissibilità, dichiarano e si obbligano a:

- Manifestare la propria volontà di aderire all'iniziativa pubblica denominata "*Case a 1 euro a Graffignano*" e di possedere i requisiti di ammissibilità previsti dal presente regolamento e che dovrà indicare e specificare dettagliatamente;
- Manifestare la volontà di acquisire l'immobile al prezzo simbolico di 1 euro e che, aderendo alla richiesta del proprietario privato, si impegna e si obbliga a sostenere tutte le spese, nessuna esclusa connesse al regolare passaggio di proprietà del bene (notarili, registrazioni, voltura, successioni tardive, accatastamenti, etc.)
- Stipulare atto pubblico notarile di acquisto dell'immobile con il privato venditore entro il termine di 60 gg 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;
- Predisporre e depositare presso L'Ufficio Tecnico Comunale 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 90 giorni, prorogabili per altri 30 giorni, dietro apposita richiesta debitamente motivata, dalla data di stipula del contratto di compravendita;
- Iniziare i lavori entro 30 giorni dal rilascio del permesso di costruzione o altro titolo edilizio abilitativo;
- Completare i lavori entro 36 mesi dalla data di inizio;

- Stipulare una polizza fideiussoria a favore del Comune di Graffignano, dell'importo di 5.000,00 (cinquemila), avente validità di 3 anni, da stipulare prima dell'inizio lavori, rinnovabile su richiesta del Comune all'atto di concessioni di eventuali proroghe, a garanzia della effettiva realizzazione del progetto di investimento e dei lavori. Tale garanzia deve, inoltre, 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 il Comune provvede all'incameramento della cauzione ed a destinare le somme alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza degli immobili interessati, previa acquisizione del bene al patrimonio dell'Ente, senza oneri e/o spese.
- Di essere a conoscenza che il Comune di Graffignano nell'ambito dell'iniziativa, svolge solo il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici descritti all'art. 1 e di garante del rispetto delle clausole previste nel presente regolamento, e, in particolare il Comune 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 propri del Comune stesso.

E' facoltà del Comune di Graffignano richiedere chiarimenti o integrazioni rispetto alla manifestazione di interesse all'acquisto presentata, qualora ciò sia ritenuto necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

Art. 7- OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune di Graffignano, acquisita la manifestazione di interesse, da parte del proprietario dell'immobile, si impegna a:

1. Pubblicare specifico avviso sul proprio sito internet, sui social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali ed a realizzare ogni altra forma possibile di pubblicità al fine di sensibilizzare i privati proprietari interessati alla partecipazione all'iniziativa;
2. Raccogliere le manifestazioni d'interesse presentate dai privati, predisporre una scheda per ciascun immobile, corredata da ogni informazione utile e da fotografie sullo stato dell'immobile
3. Assumere ogni altra iniziativa di propria competenza utile all'attuazione del progetto, come tra cui impegnarsi a produrre una traduzione delle linee guida e della modulistica in lingua inglese;
4. Predisporre ed approvare gli atti di ammissione delle manifestazioni di interesse ed approvare eventuali graduatorie per l'assegnazione degli immobili stessi quando allo stesso bene fossero interessati più acquirenti.
5. Nel caso in cui gli interventi riguardassero la ristrutturazione delle facciate, il Comune di Graffignano si riserva l'opportunità di valutare un intervento a sostegno dell'iniziativa privata medesima tramite approvazione di uno specifico programma di compartecipazione alle spese, per un importo non superiore al 2% del costo delle spese documentate per la ristrutturazione delle sole facciate. Il suddetto programma di compartecipazione alle spese sarà predisposto tenendo conto del numero degli interventi oggetto della riqualificazione, nelle vie e piazze del centro storico, che contribuiranno alla buona riuscita dell'iniziativa.

Art. 8 - ELABORATI/DOCUMENTI DA PRESENTARE - PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

L'acquisto della proprietà degli immobili avverrà a seguito di cessione ad un prezzo simbolico di un euro da parte del proprietario. L'acquirente assumerà a proprio carico tutte le spese necessarie per il trasferimento della proprietà;

Alla manifestazione d'interesse dell'acquirente (allegato B) deve essere allegata tutta la documentazione ritenuta utile ed in particolare:

- a) Relazione tecnico- esplicativa della proposta di recupero che il proponente intende attuare;
- 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) Copia del documento di riconoscimento

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

Le proposte, complete degli allegati richiesti, devono pervenire al Comune di Graffignano via pec: comunedigraffignano@pec.it o mediante consegna diretta all'Ufficio Protocollo del Comune.

Art. 9 – CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per l'assegnazione degli immobili, il Comune provvede alla pubblicazione periodica, con specifico Avviso, dell'elenco degli immobili che si rendono disponibili.

Il criterio generale di assegnazione degli immobili agli interessati, è l'ordine cronologico di presentazione al protocollo dell'Ente della manifestazione di interesse.

La manifestazione di interesse dell'acquirente può essere riferita ad un solo immobile tra quelli disponibili o a più di uno.

Nel caso di più domande per uno stesso immobile si procederà al sorteggio in seduta pubblica, per determinare l'assegnatario dello stesso, procedendo alla formazione di una graduatoria che si basa secondo i seguenti parametri di punteggio:

<i>PARAMETRI</i>		<i>PUNTI</i>
Impegno alla conclusione dei lavori entro un termine inferiore a quello previsto dal regolamento	Tre anni dal permesso	1
	Due anni dal permesso	2
	Un anno dal permesso	4
	Sei mesi dal permesso	6
Impegno e utilizzo delle maestranze locali	Si	5
	No	0
Residenti nel Comune di Graffignano	No	0
	Si	1
Acquisizione della residenza nel Comune di Graffignano	Si	3
	Si con presenza nel nucleo familiare di soggetti di età inferiore ai 15 anni	5

Utilizzo immobile	Uso commerciale (negozi, laboratori artigianali)	1
	Uso turistico-ricettivo (B&B, albergo diffuso, etc.)	2
	Uso sociale	4
	Uso proprio (abitazione)	6
Prelazione per proprietà di immobili adiacenti per fusione dell'immobile	No	0
	Si	3
Quantità degli immobili acquistati	Acquisto di un solo immobile	1
	Acquisto di più immobili	3
	Acquisto di più immobili confinanti (ad esempio per eventuale fusione degli stessi)	5

Art. 10 – PREMIALITA'

I soggetti acquirenti che realizzeranno l'intervento entro i termini stabiliti e nel rispetto di quanto predisposto nel presente regolamento, avranno diritto all'esenzione del pagamento della TARI e dell'IMU per un periodo di due anni dalla data di fine dei lavori oltre che per tutto il periodo di esecuzione dei lavori stessi. Saranno altresì esentati dal pagamento dei diritti di segreteria e di eventuali oneri concessori relativi alle pratiche edilizie da presentare al Comune di Graffignano. Si precisa che eventuali altre autorizzazioni da richiedere ad altri Enti (sovrintendenza paesaggistica, vincolo idrogeologico, sismico, etc.) rimangono a carico del richiedente.

Art. 11 – PERIODO DI VALIDITA' DEL PROGETTO

L'avviso pubblico relativo all'iniziativa comunale "Case a 1 euro a Graffignano" è aperto ed utilizzabile fino ad esaurimento delle proposte di vendita che perverranno. La durata, in fase di prima pubblicazione, è determinata in 3 anni.

Art. 12 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento avrà efficacia dalla data di intervenuta esecutività della Deliberazione Consiliare di approvazione.

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.

Nessuna rettifica o modifica sarà tale da indurre a variazioni di acquisizioni già perfezionate.

Art. 13 – EVENTUALI CONTROVERSIE

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, il Comune svolgendo unicamente il ruolo di portatore degli interessi pubblici coinvolti nell'iniziativa avrà titolo per garantire il rispetto delle clausole previste dal presente Regolamento a tutela degli interessi coinvolti.

Ove dovessero insorgere controversie di natura giuridica tra soggetto venditore ed il soggetto acquirente dell'immobile, il Comune si impegna ad esperire apposito tentativo di componimento bonario alla vertenza.

Nel caso in cui il tentativo di conciliazione non dovesse sortire esito positivo, ciascuna delle parti sarà libera di aderire le vie legali ordinari.