



LINEE GUIDA CASE A 1€

“GREEN COMMUNITIES PICCOLE DOLOMITI” PNRR M2C1 INVESTIMENTO 3.2 INTERVENTO E) CUP D49I22000770001

ART.1) FINALITÀ' DELL'INIZIATIVA – OBIETTIVI, STRUMENTI DEL PROGETTO

Il patrimonio locale del territorio dell'Unione Montana Pasubio Piccole Dolomiti comprende un insieme di molteplici piccole ricchezze materiali (borghi e centri rurali, collezioni minori, edifici e chiese) ed elementi immateriali quali storia, tradizioni, tipologie edilizie, dialetti, canzoni, gastronomie. Nessuna di queste è di per sé particolarmente significativa, ma assume connotazione e valenza se considerata come espressione di un territorio, sua testimonianza e memoria.

Il territorio non è solo il terreno su cui si vive e si lavora, ma ingloba la storia degli uomini, che lo hanno frequentato, difeso o conquistato, abitato e lavorato nel passato, nonché le tracce che l'hanno segnato.

Non è più il terreno sul quale si costruisce e si accumula ricchezza, ma è parte esso stesso del patrimonio. I principi della concertazione, della partecipazione della popolazione ed in particolare di tutti i soggetti che vi operano attivamente costituiranno il motore di un percorso evolutivo.

Nel corso di questi anni è stato avviato con successo un articolato processo di recupero del patrimonio culturale ed ambientale di questi territori, che ha proposto al suo interno iniziative di valorizzazione turistico-culturali e progetti di sviluppo territoriale, per la messa in rete delle risorse e delle sinergie tra turismo, ambiente, residenzialità, cultura, agricoltura, artigianato ed industria.

Nelle Piccole Dolomiti si sono sviluppate ultimamente idee, anche innovative, sulla valorizzazione del territorio in senso lato. Ciò ha dato dimostrazione come si possa creare e rafforzare il sentimento d'identificazione ed appartenenza al territorio, di interpretarlo e presentarlo ai visitatori, progettando nuovi approcci e contribuendo alla creazione dell'identità di oggi e di domani non disgiunto questo, dalla possibilità del mantenimento in sito della popolazione.

In linea con tale *mission* di valorizzazione del territorio montano, l'Unione Montana ha elaborato il progetto denominato GREEN COMMUNITIES PICCOLE DOLOMITI del valore totale di € 5.514.950,00 finalizzato a sostenere dal 2023 al 2026 lo sviluppo sostenibile e resiliente dei territori rurali e di montagna che intendono sfruttare in modo equilibrato le risorse principali di cui dispongono tra cui, in primo luogo, acqua, boschi e paesaggio;

Il progetto - finanziato da fondi PNRR - è articolato nelle seguenti linee di intervento:

- a) la gestione integrata e certificata del patrimonio agro-forestale;
- b) la gestione integrata e certificata delle risorse idriche;
- c) la produzione di energia da fonti rinnovabili locali, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i micro-impianti idroelettrici, le biomasse, il biogas, l'eolico, la cogenerazione e il biometano;
- d) lo sviluppo di un turismo sostenibile;

- e) la costruzione e gestione sostenibile del patrimonio edilizio e delle infrastrutture di una montagna moderna;
- f) l'efficienza energetica e l'integrazione intelligente degli impianti e delle reti;
- g) lo sviluppo sostenibile delle attività produttive (zero waste production);
- h) l'integrazione dei servizi di mobilità;
- i) lo sviluppo di un modello di azienda agricola sostenibile;

Con propria Deliberazione n.22 del 18 dicembre 2024 la Giunta dell'Unione Montana ha definito in particolare le attività propedeutiche all'avvio dell'intervento di *“costruzione e gestione sostenibile del patrimonio edilizio e delle infrastrutture di una montagna moderna”* come di seguito descritto:

AMBITO TERRITORIALE

L'iniziativa Case a 1€ è rivolta alla valorizzazione e riqualificazione ambientale del paesaggio rurale, in particolare delle contrade del territorio dei Comuni di Monte di Malo, Piovene Rocchette, Posina, Recoaro Terme, Santorso, San Vito di Leguzzano, Schio, Torrebelvicino, Valdagno, Valli del Pasubio;

FINALITA'

L'iniziativa Case a 1€ ha le seguenti FINALITA'

- 1) favorire condizioni di residenzialità e di attrattività, allo scopo di frenare l'esodo delle popolazioni montane creando, nel contempo, un'inversione di tendenza volta a garantire anche un più efficace presidio del territorio;
- 2) riqualificare il tessuto urbanistico-edilizio per favorire l'insediamento abitativo di famiglie, di attività turistico-ricettive e di negozi o botteghe artigianali;
- 3) recuperare i fabbricati dal punto di vista architettonico-storico-artistico a fini paesaggistici;

Il progetto introduce una prassi metodologica innovativa che investe l'Unione Montana delle funzioni di portatore principale garante degli interessi pubblici sopraindicati, attivatore del *matching* tra cittadini aderenti al progetto con le modalità e procedure di seguito indicate.

OBIETTIVI

Gli obiettivi dell'iniziativa sono:

- a) Recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia degli immobili siti nei comuni di Monte di Malo, Piovene Rocchette, Posina, Recoaro Terme, Santorso, San Vito di Leguzzano, Schio, Torrebelvicino, Valdagno, Valli del Pasubio con particolare riferimento a quelli ubicati nelle contrade, patrimonio di notevole interesse pubblico e di bellezza architettonica unica;
- b) Eliminazione dei possibili rischi per la pubblica incolumità derivanti dal pericolo di crollo di alcune abitazioni fatiscenti;
- c) Rivitalizzazione delle contrade montane, 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 ;

L'azione si basa sui dettami delle LINEE GUIDA CASE A 1€ quale strumento generale opportunamente orientato e rigido da garantire il rispetto delle norme tecniche locali – Piani – Regolamenti edilizi comunali e sufficientemente elastico da consentire per casi specifici l'elaborazione di indicazioni progettuali norme tecniche di attuazione a livello comunale volte a distinguere, caratterizzare l'intervento edilizio nell'ambito del progetto Green Communities Piccole Dolomiti.

ART. 2) FASI E CRONOPROGRAMMA

L'iniziativa CASE A 1€ prevede le seguenti fasi operative e cronoprogramma di massima:

Fase 1) pubblicazione AVVISO PUBBLICO per l'acquisizione di manifestazione d'interesse a sostegno dell'iniziativa di interesse pubblico da parte dei privati proprietari di immobili disponibili a cedere volontariamente anche a prezzo simbolico di 1€ il loro edificio (ENTRO APRILE 2025) ;

Fase 2) definizione tramite apposite singole schede, degli interventi di recupero ammessi (ristrutturazione, manutenzione straordinaria ecc...) per ciascuno degli immobili messi a disposizione da parte dei privati e - ove necessario - gestione adempimenti amministrativi finalizzati all'inserimento di specifiche nuove indicazioni nelle norme tecniche - regolamenti dei comuni interessati (ENTRO LUGLIO 2025) ;

Fase 3) individuazione da parte di ciascun comune degli edifici destinati al progetto, degli interventi di ristrutturazione e recupero e dei criteri di selezione dei soggetti privati interessati all'acquisto (ENTRO SETTEMBRE 2025) ;

Fase 4) pubblicazione AVVISO PUBBLICO per l'acquisizione di manifestazione d'interesse a sostegno dell'iniziativa di interesse pubblico da parte dei soggetti persone fisiche o giuridiche, interessati all'acquisto degli immobili e all'attuazione degli interventi di ristrutturazione e recupero (ENTRO OTTOBRE 2025)

Fase 5) Pubblicazione ELENCO CASE A 1€ GREEN COMMUNITIES PICCOLE DOLOMITI indicante gli edifici per i quali sono pervenute manifestazioni d'interesse all'acquisto (ENTRO FEBBRAIO 2026)

ART. 3) UNIONE MONTANA E I RELATIVI OBBLIGHI

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, l'unione svolge esclusivamente il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici dal progetto PNRR GREEN COMMUNITIES INTERVENTO E) "COSTRUZIONE E GESTIONE SOSTENIBILE DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DELLE INFRASTRUTTURE DI UNA MONTAGNA MODERNA" e delle finalità descritte nelle presenti Linee Guida, non assumendo alcuna funzione di garante in relazione:

- alla effettiva sottoscrizione del contratto di compravendita tra i privati aderenti al progetto;
- all'effettiva esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile da parte dell'acquirente;

In questa sua funzione assume i seguenti impegni:

1. Pubblica specifico avviso sul proprio sito internet, *social*, e realizza ogni altra forma possibile di pubblicità al fine di sensibilizzazione i privati 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. Predisporre la modulistica necessaria, raccoglie le manifestazioni di interesse presentate dai privati, predisporre le schede fabbricato, corredate da ogni informazione utile e da fotografie sullo stato dell'immobile;
4. Realizza, in apposita sezione dedicata del sito istituzionale 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. Supporta i Comuni nella definizione degli edifici destinati al progetto, degli interventi di ristrutturazione e recupero e dei criteri di selezione dei soggetti privati interessati all'acquisto (giusta Determinazione n. 91 del 23.12.2024 di affidamento incarico a DALL'IGNA ING. SILVIA P.IVA 02764130247 - VIA SAN VINCENZO 21 - THIENE)
6. Redige a conclusione del procedimento ELENCO DELLE CASE A 1€ GREEN COMMUNITIES PICCOLE DOLOMITI

ART. 4) COMUNI DELL'UNIONE E RELATIVI OBBLIGHI

Ciascun comune dell'Unione collaborare nell'attuazione dell'intervento CASE A 1€ attraverso:

- individuazione di un referente comunale;
- disponibilità di dati, informazioni, documenti relativi a immobili disabitati/inagibili e relativi proprietari;
- collaborazione nell'organizzazione di eventi/ iniziative di promozione dell'iniziativa;
- disponibilità di locali/spazi pubblici a titolo gratuito per eventi/iniziative di promozione dell'iniziativa;
- disponibilità dei canali istituzionali e *social* comunali (*sito, facebook, whatsapp, ecc.*) per la comunicazione/diffusione dell'iniziativa CASE A 1€;

Adotta il provvedimento definitivo di individuazione degli edifici destinati al progetto, degli interventi di ristrutturazione e recupero ammessi e dei criteri di selezione dei soggetti privati interessati all'acquisto.

ART. 5) CARATTERISCHE DEGLI EDIFICI

Oggetto delle presente iniziativa sono tutti immobili siti nei comuni dell'Unione Montana (Comuni di Monte di Malo, Piovene Rocchette, Posina, Recoaro Terme, Santorso, San Vito di Leguzzano, Schio, Torrebelvicino, Valdagno, Valli del Pasubio) che abbiano le seguenti caratteristiche:

“Fabbricati di proprietà privata, non abitati anche in condizioni evidenti di degrado strutturale, statico, igienico-sanitario appartenenti a soggetti privati non interessati ad investire su questa risorsa, che manifestano la volontà di aderire all'iniziativa CASE A 1€ e disfarsene, al prezzo simbolico di 1€, anche a causa del peso fiscale che oggi grava su queste proprietà”

ART 6) 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 al prezzo simbolico di 1€, al fine di contribuire al perseguimento delle finalità di preminente interesse pubblico delle presenti Linee Guida.

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

- A) Manifesta la propria volontà di aderire all'iniziativa pubblica CASE A 1€ ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa dei territori locali;
- B) Dichiarare di essere proprietario/comproprietario dell'immobile siti nei comuni dell'unione, 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 CASE A 1€ dell'Unione Montana 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, nessuna esclusa, comunque connesse al regolare passaggio di proprietà del bene (es. notarili, fiscali, voltura);
- D) Conferma la disponibilità alla cessione al prezzo simbolico di 1€ per un periodo di n. 3 anni che si reputano necessari per eventualmente definire e perfezionare il percorso realizzativo dell'intervento;
- E) Da atto di essere a conoscenza delle finalità perseguite dall'Unione Montana Pasubio Piccole Dolomiti e di accettare i contenuti delle presenti LINEE GUIDA ;
- F) Si dichiara a conoscenza del fatto che l'unione nell'ambito dell'iniziativa, svolge esclusivamente

il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici dal progetto PNRR GREEN COMMUNITIES INTERVENTO E) e delle finalità descritte nelle presenti Linee Guida non assumendo alcuna funzione di garante in relazione:

- alla effettiva sottoscrizione del contratto di compravendita tra i privati aderenti al progetto;
- all'effettiva esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile da parte dell'acquirente;

ART. 7) ACQUIRENTI DEGLI IMMOBILI E I RELATIVI OBBLIGHI

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 art. 6) 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, dovranno presentare formale dichiarazione con la quale, oltre ad esplicitare le proprie generalità:

A) manifesteranno la propria volontà di aderire all'iniziativa GREEN COMMUNITIES CASE A1€ dell'Unione Montana

B) dichiareranno di essere in possesso dei requisiti previsti per poter contrarre legittimamente con la pubblica amministrazione;

C) manifesteranno la volontà di acquisire l'immobile e si impegnano e si obbligano a sostenere le spese, nessuna esclusa, comunque connesse al regolare passaggio di proprietà del bene (es. agenzia immobiliare, notarili, fiscali, voltura...);

D) si obbligheranno a perfezionare la stipula del contratto di compravendita con il privato venditore,

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 entro n. 2 (due) mesi dall'approvazione dello ELENCO DELLE CASE A 1€ GREEN COMMUNITIES PICCOLE DOLOMTI di cui all'art. 2 punto 5) e art. 3 punto 7) a favore dell'Unione dell'importo di € 4.000,00 (QUATTROMILA), avente validità di n. 4 anni e sei mesi, e rinnovabile su richiesta, all'atto di concessioni di eventuali proroghe, a garanzia della effettivo rispetto delle obbligazioni di cui alle precedenti lettere D) 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 dell'unione.

In caso di inadempimento da parte dell'acquirente o di non rispetto degli impegni assunti e dichiarati, l'unione provvederà ad incamerare la cauzione.

H) dichiareranno la conoscenza del fatto che l'Unione Montana nell'ambito dell'iniziativa, svolge esclusivamente il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici dal progetto PNRR GREEN COMMUNITIES INTERVENTO E) e delle finalità descritte nelle presenti Linee Guida non assumendo alcuna funzione di garante in relazione

- alla effettiva sottoscrizione del contratto di compravendita tra i privati aderenti al progetto;
- all'effettiva esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile da parte dell'acquirente;

ART. 8) CORRISPETTIVI ED ONERI VARI

L'acquirente corrisponderà il valore di 1€ al venditore e, conformemente a quanto previsto al precedente Art. 7 lett. C), assumerà a proprio carico tutte le spese necessarie e connesse al trasferimento della proprietà e all'esecuzione delle opere di recupero, ristrutturazione dell'immobile.

ART. 9) MODIFICHE

L' Unione Montana Pasubio Piccole Dolomiti 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.

ART. 10) CONTROVERSIE

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, l'Unione Montana svolge unicamente il ruolo di portatore degli interessi pubblici dal progetto PNRR GREEN COMMUNITIES INTERVENTO E) "COSTRUZIONE E GESTIONE SOSTENIBILE DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DELLE INFRASTRUTTURE DI UNA MONTAGNA MODERNA" e a tale scopo avrà titolo, per garantire il rispetto delle clausole previste dalle presenti Linee Guida a tutela degli interessi coinvolti.