PROVINCIA DI LECCE

Progetto integrato "*Borghi Vivi*® Basso Salento"

VADEMECUM Modulo A

CRITERI PER LA SELEZIONE DEL PATRIMONIO PRIVATO (IMMOBILI EDILIZI CIVILI E RURALI E IMMOBILI FONDIARI) DA INSERIRE NEL PROGETTO BORGHI VIVI® BASSO SALENTO

SEZIONE A - CRITERI DI SVILUPPO STRATEGICO TERRITORIALE

1. Il Progetto Integrato "*Borghi Vivi*® Basso Salento", interessa l'intero territorio di 17 comuni[1] della Provincia di Lecce e ha come obiettivo la rivitalizzazione dei Centri e Borghi storici del Basso Salento, attraverso la valorizzazione delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, strutturali e architettoniche, al fine di affermare lo sviluppo sostenibile del territorio, perseguendo il turismo di qualità, il ritorno alla residenza, la rivitalizzazione delle filiere produttive, tradizionali e tipiche, le migliori condizioni sociali, ambientali e occupazionali. Il Progetto mira, in particolare, a individuare alloggi da destinare a strutture di qualità a uso turistico, artigianale, commerciale, culturale e sociale, residenziale, centri benessere e tempo libero, o attività similari. Il Progetto mira anche a valorizzare le altre strutture già esistenti di offerta turistica, produttiva, commerciale e di servizi che vogliano utilizzare il marchio *Borghi Vivi*®. Il Progetto mira, inoltre, a valorizzare strutture rivolte a nuovi residenti che si trasferiscano per motivi occupazionali e/o ad altri residenti che decidano di vivere in quel contesto pur continuando a esercitare la propria occupazione in altri luoghi.

2. In tale contesto si intendono rivitalizzare i rapporti città-campagna, integrando la progettualità sia pubblica che privata tra aree urbane e aree rurali, coerente con le finalità suddette e mirata a coordinare l'attuazione degli strumenti urbanistici e paesaggistici generali e di settore.

[1] Botrugno, Giuggianello, Melissano, Miggiano, Montesano Salentino, Nociglia, Patù, Presicce, Ruffano, Salve, Sanarica, San Cassiano, Specchia, Supersano, Surano, Taurisano, Ugento,

SEZIONE B - CRITERI AMMINISTRATIVI E PROCEDURALI

3. Attraverso bandi pubblici, permanentemente aperti e con scadenze trimestrali (la prima scadenza è fissata al 31 dicembre 2012), i Comuni solleciteranno tutti i soggetti, privati, proprietari di edifici civili e/o rurali o di proprietà fondiarie, non utilizzati o sottoutilizzati posti sul territorio comunale, a manifestare il loro interesse per avviare una specifica valutazione tecnica di tali immobili, al fine di verificarne le condizioni di base per un loro eventuale inserimento nel Progetto "*Borghi Vivi*® Basso Salento".

4. Con le manifestazioni di interesse i soggetti privati dichiarano la loro disponibilità a valutare la possibile messa a disposizione del Progetto "*Borghi Vivi*® Basso Salento" i beni per un numero di anni da concordare e presumibilmente non inferiore a 25 anni, al fine di consentire l'ammortamento degli investimenti, attraverso varie ipotesi di accordo da definire caso per caso. A tal fine potranno essere definiti, sulla base di verifiche preliminari e stime del valore degli investimenti necessari, dei pre-accordi senza impegno definitivo da parte dei privati, che saranno assunti successivamente alla definizione del piano di gestione del Progetto "*Borghi Vivi*® Basso Salento".

SEZIONE C - CRITERI ECONOMICO-FINANZIARI

5. Il Progetto "*Borghi Vivi*® Basso Salento", ai fini della sua sostenibilità finanziaria nel tempo, attiverà vari canali finanziari, pubblici e privati. Il Piano di Avviamento e Gestione del Progetto definirà l'equilibrio economico-finanziario complessivo, anche in riferimento alle nuove possibilità di intervento finanziario da parte della Cassa Depositi e Prestiti, alle possibilità di accesso al mercato internazionale dei capitali tramite apposite Società di Gestione del Risparmio, come disciplinate dalla normativa di riferimento italiana, e agli strumenti di intervento finanziario dell'Unione europea (Fondi strutturali, FEASR, FEAMP, BEI, FEI, JESSICA, JEREMY, ecc…).

6. Gli investimenti che hanno possibilità di redditività finanziaria nel tempo (i cosiddetti investimenti "caldi"), quali l''Albergo Diffuso, i Bed & Breakfast, gli Agriturismi e tutte le altre attività economiche rivolte al mercato, consentiranno ai privati -che manifesteranno la loro disponibilità degli immobili e fondi di loro proprietà per il Progetto "*Borghi Vivi*® Basso Salento", concedendoli attraverso il diritto di superficie- di ottenere un canone d'uso o d'affitto, là dove non sia stato definito l'acquisto del bene da parte dell'organismo pubblico-privato, che gestirà gli investimenti complessivi previsti dal Progetto "*Borghi Vivi*® Basso Salento".

7. Sia in caso di canone d'uso o d'affitto che di compravendita i valori saranno determinati, situazione per situazione, in relazione allo stato di conservazione in cui i beni interessati verranno a trovarsi, agli investimenti necessari al loro recupero e valorizzazione e alla redditività attesa.

8. In caso di immobili che siano già ristrutturati e/o anche arredati, e fondi già riattivati, la determinazione del valore del canone d'uso o della compravendita sarà effettuata tenendo conto, oltre ai criteri suddetti, anche degli investimenti già realizzati.

SEZIONE D - CRITERI TECNICI

9. Gli immobili edilizi civili e rurali, nei quali attivare gli alloggi per uso turistico, produttivo-commerciale, socio-culturale, ecc., dovranno possedere, preferibilmente, i seguenti requisiti generali:
   a. caratteri estetico formali di qualità con elementi di forte caratterizzazione (ad esempio: portali, scaloni, cassettoni, ecc.);
   b. posizione e vicinanza a edifici di rilievo artistico con buona vista dall'interno;
   c. possibilità di ottenere parcheggi nelle adiacenze;
   d. condizioni di silenziosità all'interno della struttura;
   e. dotazione di spazi esterni quali ad esempio: giardini, balconi, luminosità degli ambienti e possibilità di utilizzare l'intero immobile ai fini dell'iniziativa.

SEZIONE E - CRITERI DI MARKETING TERRITORIALE

10. Il Progetto "*Borghi Vivi*® Basso Salento" definirà per ciascuna tipologia di immobili selezionati appositi disciplinari tecnici ai fini della valorizzazione e commercializzazione degli stessi immobili. Tali disciplinari definiranno le condizioni di utilizzo del marchio *Borghi Vivi*®.

11. Il Progetto "*Borghi Vivi*® Basso Salento", considerato che in prospettiva il telelavoro, grazie al cablaggio dei luoghi, diventerà una modalità di lavoro sempre più affermata, definirà anche una tipologia di immobili, tra quelli selezionati, da destinare a nuovi residenti che, pur continuando a lavorare nei luoghi di origine o nelle grandi città, riscoprano l'idea di vivere gran parte del loro tempo a contatto con la natura e in contesti sociali accoglienti. A tal fine, saranno promosse modalità residenziali legate ai cosiddetti "social housing" e "co-housing".

SEZIONE F - CRITERI DI AVVIAMENTO E GESTIONE

12. Il Progetto "*Borghi Vivi*® Basso Salento" definirà, successivamente alla selezione delle manifestazioni di interesse e della conseguente progettualità, un Piano di Avviamento e Gestione del patrimonio recuperato, riqualificato e rifunzionalizzato, in grado di raggiungere l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti.