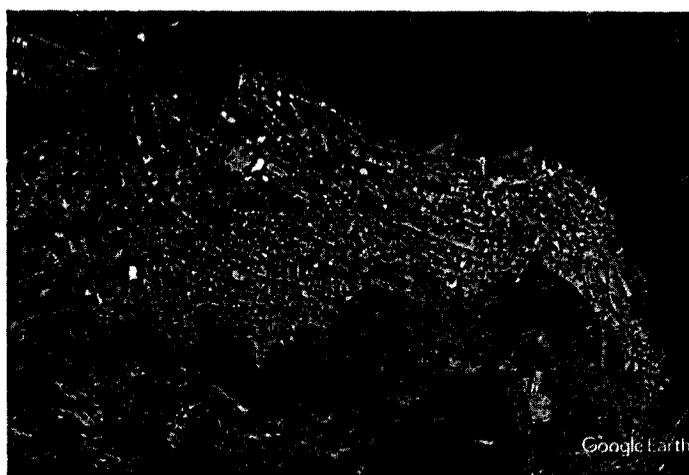




COMUNE DI CALASCIBETTA
Provincia di Enna
Area Tecnica - Servizio Lavori Pubblici

REGOLAMENTO "CASE AD 1 EURO"



**APPROVATO, CON EMENDAMENTO, CON
ATTO DI C.C. N. 16 DEL 28/04/2021**

IL DIRIGENTE TECNICO

Arch. Nicolò Mazza

L'ASSESSORE URBANISTICA

Dott. Salvatore Cucci

IL SINDACO

Avv. Piero Capizzi

Aprile 2021



Regolamento "CASE AD UN EURO" per l'assegnazione agevolata di immobili ricadenti all'interno del perimetro del Centro Storico, all'interno del perimetro del Vincolo Paesaggistico e all'interno delle zone "B" del vigente P.R.G.

Finalità dell'iniziativa

L'Amministrazione Comunale ha come obiettivo il recupero della funzione abitativa del Centro Storico, delle zone a vincolo Paesaggistico e delle zone "B" del vigente P.R.G.

La rivitalizzazione di questa parte di territorio, passa principalmente attraverso l'insediamento abitativo di famiglie, di attività turistico - ricettive e di negozi o botteghe artigianali.

Nel centro storico, nelle aree a vincolo Paesaggistico così come nelle zone "B" vi sono immobili in condizioni di assoluto abbandono e degrado e i privati cittadini, privi di risorse economiche e/o non interessati ad investire su questa risorsa, manifestano la volontà di disfarsene, anche a prezzo simbolico di un Euro, 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 in questi anni di grave crisi economica che, di fatto, ha bloccato ogni tipo di transazione.

La presente iniziativa progettuale che chiamiamo "**Case ad un euro**", sulla scia di altre iniziative similari nate in Italia in questi anni, scaturisce dall'analisi dell'attuale contesto urbano messo in risalto dal recente studio di dettaglio redatto in osservanza alla Legge Regionale n. 13 del 2015 e che riguarda le norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici e dall'analisi del contesto urbano ricadente nelle aree a vincolo paesaggistico e nelle zone "B" del centro abitato.

L'idea è incentivare la rigenerazione delle aree urbane degradate nelle caratteristiche e peculiarità originarie; ed ha lo scopo di recuperare e valorizzare questi immobili siti nel centro storico, nelle aree a vincolo paesaggistico e nelle zone "B" per restituirli alla loro funzione, soprattutto abitativa, al fine di arginare il fenomeno dello spopolamento che il Comune di Calascibetta sta registrando da molti anni e che ha determinato una significativa diminuzione di popolazione.

Vogliamo 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 questa direzione l'Amministrazione Comunale ha già avviato un processo di riqualificazione del centro storico e della zona a vincolo paesaggistico riducendo per i fabbricati privati gli oneri di urbanizzazione, il costo di costruzione; ha redatto il piano del colore il cui esito è positivo poiché molti cittadini hanno già presentato domanda per rifare le facciate dei propri

fabbricati; ha redatto il piano di dettaglio (L.R. n. 13/2015), che ammette, per i privati, tanti interventi edilizi per favorire la rigenerazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la velocizzazione delle procedure di recupero per il consolidamento e risanamento. Inoltre è stata riqualificata la piazza Umberto I e la piazza S. Pietro che rappresentano la storia del nostro paese.

In atto, l'Amministrazione Comunale ha avviato la revisione del P.R.G. e vuole creare all'interno del Centro Storico e dell'area soggetta al vincolo paesaggistico dei contenitori, degli spazi a parcheggi, anche, attraverso la demolizione di degradate preesistenze edilizie e di spazi lasciati abbandonati e vuole studiare ed approfondire tutte le possibilità finalizzate alla realizzazione e alla piena utilizzazione di un ambiente costruito rispondente alle esigenze di tutti i cittadini, indipendentemente dall'età, dalle caratteristiche psico-fisiche e senso-percettivo, al fine di garantire a ciascuno l'esercizio autonomo di ogni attività.

In conclusione, le finalità di preminente interesse pubblico che il Comune intende perseguire con la presente iniziativa possono così riassumersi:

- 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;
- 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;
- rivitalizzazione delle zone a vincolo paesaggistico e delle zone "B";
- concorrere alla crescita socio-economica del paese, attraverso il recupero di un tessuto storico, architettonico e urbanistico di vitale importanza e consentire all'erario Comunale di conseguire apprezzabili entrate derivati dal recupero abitativo;
- 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.

L'Assessore all'Urbanistica e ai lavori pubblici
Dott. Urbanista Salvatore Cucci

Il Sindaco
Avv. Piero Capizzi

ART.1 Oggetto del Regolamento

- 1) Il presente regolamento disciplina la cessione agevolata degli immobili, al prezzo simbolico di un euro, ricadenti all'interno del perimetro del Centro Storico, all'interno delle aree soggette a Vincolo Paesaggistico e all'interno delle Zone "B" del vigente P.R.G.

ART. 2 Scopo del regolamento

- 1) Scopo del regolamento è quello di valorizzare i beni immobili siti nel centro storico, nell'aree soggette a vincolo paesaggistico e all'interno delle zone "B", semplificando e razionalizzando il procedimento di mediazione tra le parti interessate alla compravendita del bene, favorendo in tal modo il recupero degli immobili.
- 2) Le prescrizioni del seguente regolamento mirano altresì alla valorizzazione del settore turistico-ricettivo, miranti allo sviluppo di nuovi insediamenti abitativi.

ART. 3 Ambito di applicazione

- 1) Il presente regolamento viene applicato a tutti gli immobili, ricadenti nel territorio perimetrato della zona Storica, dell'aree a Vincolo Paesaggistico e nelle zone "B", per i quali i proprietari manifestano la propria intenzione di cedere a terzi il bene.
 - 2) Non possono formare oggetto della cessione agevolata di cui al presente regolamento:
 - a) gli immobili per i quali siano attive restrizioni di natura giuridica e/o fiscale;
 - b) gli immobili facenti riferimento a più legittimi proprietari, se questi ultimi non abbiano sottoscritto formale richiesta.
 - 3) Possono avvalersi delle disposizioni di cui al presente regolamento tutti i soggetti, sia essi persone fisiche che giuridiche. Nella fattispecie:
 - a) ditte individuali, agenzie e/o società, cooperative che abbiano nel proprio oggetto sociale la gestione di immobili per finalità turistico-ricettive;
 - b) giovani coppie, anziani, privati cittadini italiani residenti, comunitari ed extra comunitari anche in forma associata, che siano interessati alla ristrutturazione degli immobili per uso abitativo e/o turistico(seconda casa) della propria famiglia;
 - a)
 - c) 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);
 - d) 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.
- Per i soggetti privati è sufficiente essere cittadini italiani, comunitari o extracomunitari.

ART. 4 Soggetti coinvolti: il Comune di Calascibetta e i relativi obblighi

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, il Comune svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici. 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, per le vie cittadine e ogni altra forma possibile di pubblicità al fine di sensibilizzare i privati proprietari interessati alla cessione del proprio immobile al prezzo simbolico di un euro;
- 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 dei fabbricati, 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 dei fabbricati 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) predispone 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 all'ordine cronologico di presentazione delle domande ed in particolare quando allo stesso bene siano interessati più acquirenti, *"dando priorità prima alle giovani coppie, agli anziani e a privati cittadini residenti a Calascibetta, nonché a coloro che sono acquirenti di prima casa". **

Nel caso in cui l'iniziativa del Comune sia accolta con successo, l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare l'opportunità di intervenire a sostegno dell'iniziativa privata mediante l'approvazione di specifico programma di compartecipazione alle spese di ristrutturazione di facciate e prospetti in sintonia e osservanza del Regolamento del Piano del Colore regolarmente approvato.

ART. 5 Requisiti dei soggetti attuatori

1) I soggetti di cui all'art. 3 c. 3 del presente regolamento possono partecipare all'avviso per l'assegnazione gratuita di immobili se in possesso dei requisiti di seguito specificati:

a) Imprese, società e loro consorzi:

- essere iscritti alla C.C.I.A.A. per finalità inerenti l'oggetto del presente avviso;
- essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS, INAIL, ecc.);

- non essere soggetti alle procedure concorsuali di cui al R.D. 16 marzo 1942. n. 267 e successive modificazioni o integrazioni;

b) Soggetti privati:

- essere cittadini italiani, comunitari o extra comunitari.

ART. 6 Obblighi dei soggetti attuatori

1) I soggetti attuatori si obbligano a:

- a) stipulare atto pubblico di acquisto dell'immobile entro il termine di mesi tre dall'esecutività della determinazione di approvazione della graduatoria di assegnazione;
- b) sostenere tutte le spese per la redazione dell'atto di cessione (notarili, registrazione, voltura, accatastamenti, ecc.);
- c) predisporre progetto di ristrutturazione e recupero dell'immobile, acquisendo tutti i pareri necessari, entro il termine di un anno dalla data di acquisto;
- d) iniziare i lavori entro il termine di un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire o di altro atto abilitativo;
- e) stipulare polizza fidejussoria, a favore del Comune di Calascibetta, dell'importo di €. 3000,00, avente validità per anni tre, a garanzia della concreta realizzazione dei lavori. In caso di inadempimento del cessionario, il Comune avrà la facoltà di incamerare la polizza o di acquistare la proprietà dell'immobile.

ART. 7 Corrispettivi ed oneri vari

L'acquirente corrisponderà il valore di 1,00 euro per l'acquisto al venditore e 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).

ART. 8 Elaborati e documenti da presentare

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

2) Alla domanda di partecipazione deve essere allegata tutta la documentazione ritenuta utile ed in particolare:

a) Relazione esplicativa della proposta di recupero che il proponente intende attuare. In particolare dovranno essere indicati:

- le tipologie di intervento in relazione alle priorità definite dall'Amministrazione Comunale;
- le caratteristiche dei soggetti partecipanti alla proposta di intervento e relative competenze.

- 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) dichiarazione dell'operatore di impegno a stipulare a favore del Comune di Calascibetta polizza fidejussoria dell'importo di €. 3.000,00 a garanzia degli impegni di ristrutturazione e recupero assunti.

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.

ART. 9 Procedure per la presentazione delle proposte

- 1) Le proposte, complete degli allegati richiesti, devono pervenire al Comune di Calascibetta – Ufficio Tecnico Comunale via C. Ruggero.

ART. 10 Modifiche

- 1) Il Comune si riserva la facoltà di procedere a rettifiche o integrazioni del presente regolamento qualora ciò risulti necessario per disciplinare aspetti nuovi o criticità connesse.

ART. 11 Periodo di validità dell'iniziativa

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 10 anni.

ART. 12 Eventuali controversie

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, il Comune svolge il ruolo di portatore degli interessi pubblici coinvolti nell'iniziativa 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 dal presente Regolamento a tutela degli interessi coinvolti.

Ove dovessero insorgere controversie di natura giuridica tra 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 dare esito positivo, ciascuna delle parti sarà libera di adire le vie legali ordinarie.

ART. 13 - Entrata in vigore, pubblicazione e pubblicità del presente regolamento

- 1) Il presente regolamento entra in vigore nei termini di legge;
- 2) Gli uffici adottano tutti gli atti necessari al fine di garantire la massima diffusione delle disposizioni del presente regolamento.