



COMUNE DI SERRADIFALCO

(Libero Consorzio di Caltanissetta)

AREA Posizione Organizzativa 4

Edilizia e SUAP

* * * * *

LINEE GUIDA PER LA REGOLAMENTAZIONE DELL'INIZIATIVA PROGETTUALE DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO DI SERRADIFALCO DENOMINATA

“SERRADIFALCO - CASE AD UN EURO”.

Premessa

Il Comune di Serradifalco (CL) è uno dei comuni dell'entroterra siciliano. Sorge su una collina a 504 metri sul livello del mare e il territorio si estende per 41 kmq. E' confinante con i comuni di Caltanissetta, San Cataldo, Montedoro, Mussomeli e Canicattì. Elemento singolare che contraddistingue il paesaggio è il Lago Soprano facente parte dei tre bacini di origine carsica presenti sul territorio. Denominato “Paese delle miniere e delle tradizioni”, ha vissuto un periodo fiorente e di conseguenza un picco demografico (oltre 10.000 abitanti) nei primi anni del '900. L'estrazione mineraria (zolfo e sale) e la relativa occupazione lavorativa contribuì al mantenimento della popolazione con una soglia ben oltre gli 8.000 abitanti fino alla fine degli anni '60. Con la chiusura delle miniere, il Comune di Serradifalco ha vissuto uno spopolamento lento ma inesorabile fino a toccare adesso i 5700 abitanti circa. Oggi, a causa dello spopolamento e della migrazione verso altre zone residenziali, troviamo nel centro storico cittadino, molte case di proprietà di privati non abitate (alcune delle quali in condizioni di assoluto degrado). L' iniziativa vuole venire incontro a tali cittadini proprietari dei suddetti beni che per diverse motivazioni (economiche e/o privi di interesse ad investire sugli stessi), manifestano la volontà di disfarsene, anche a prezzo simbolico per dare la possibilità a chi ne faccia richiesta, di dare nuova vita a quel bene. La presente iniziativa progettuale che chiamiamo “**Serradifalco - 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, restituirli alla loro funzione, soprattutto abitativa, al fine di recuperare o, quanto meno, arginare il fenomeno dello spopolamento che il Comune di Serradifalco sta registrando da molti anni e che ha determinato una significativa diminuzione di popolazione. La posizione strategica del nostro Comune, relativamente vicina ai principali luoghi di interesse siciliani (40 km dal Mare, 40 Km Valle dei Templi Agrigento, 50 Km Scala dei Turchi, 70 Km Piazza Armerina, 115 Km Cefalù, 150 Km Palermo, 140 Km Vulcano Etna, 170 Km Taormina, 170 Km Siracusa e non distante dal principale Aeroporto siciliano (120 KM Aeroporto di Catania) e da uno dei principali Porti dell'isola (47Km Porto Empedocle) da dove si può raggiungere poi Lampedusa, potrebbe essere un'attrattiva anche per chi vorrebbe trasferirsi e godersi delle bellezze che la Sicilia offre. L'iniziativa vuole arrestare pertanto lo

spopolamento di questi ultimi decenni, permettendo, a coloro che vi aderiscono, di contribuire, ciascuno per la parte che gli spetta, al raggiungimento di un interesse pubblico primario che è il recupero del tessuto urbanistico - edilizio del nostro centro storico e la sua rivitalizzazione abitativa, commerciale, artigianale. 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 ed eliminazione dei possibili rischi per la salute pubblica e per la pubblica incolumità derivanti anche dal pericolo di crollo di alcune abitazioni fatiscenti;

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;

c) Ripopolamento del territorio senza aumento di cementificazione grazie alle azioni di recupero, di risanamento, riqualificazione urbana e messa in sicurezza degli immobili interessati;

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 le linee guida e ci saranno adeguate forme di trasparenza e di pubblicità.

1. OGGETTO DELL'INIZIATIVA

Oggetto della presente iniziativa sono tutti gli immobili (fabbricati) situati nel centro storico di Serradifalco (CL) come delimitato dal vigente strumento urbanistico (zona A-A1 del PRG), 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 questi beni, manifestano la volontà di aderire all'iniziativa del Comune e disfarsene, anche a prezzo simbolico;
- 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 beni, manifestano la volontà di aderire all'iniziativa del Comune e disfarsene, anche a prezzo simbolico.

2. I PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI E I RELATIVI OBBLIGHI

I proprietari di immobili situati nel centro storico 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 (un euro) al fine di contribuire al perseguimento delle finalità di preminente interesse pubblico dettagliate in premessa. In particolare sono coloro che, con la presentazione della manifestazione di interesse (modulo A allegato), avviano il procedimento mettendo a disposizione 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 "**Serradifalco - Case a un euro**" approvata dal Comune di Serradifalco (CL) con deliberazione della G.C. n°112 del 28/12/2021 ed

avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico - edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico di Serradifalco (CL);

- A. Dichiara di essere proprietario/comproprietario di immobile sito in Serradifalco (CL), interno al centro Storico, che dovrà individuare e identificare catastalmente;
- B. 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 oggetto delle presenti linee guida e chiede, nel contempo, in relazione a questo suo atto, di essere sollevato dal futuro acquirente delle spese sostenute, nessuna esclusa, comunque connesse al regolare passaggio di proprietà del bene (notarili, fiscali, voltura);
- C. Esprime la volontà (barrando la voce che interessa), in conformità alle indicazioni delle presenti linee guida e compatibilmente con le domande di acquisto che perverranno, che l'immobile da cedere sia assegnato secondo le seguenti priorità: Abitazioni per giovani coppie o famiglie disagiate; Abitazioni per singoli e/o famiglie; Abitazioni da adibire a seconde case; Strutture di tipo turistico - ricettivo (B&B, Albergo diffuso, etc.); Locali per negozi e/o laboratori artigianali; Sede sociale per associazioni culturali, musicali, sportive, e altre organizzazioni non lucrative;
- D. Si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Serradifalco (CL), nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici descritti in premessa e di garante del rispetto delle clausole previste dalle presenti linee guida a tutela degli interessi coinvolti e che, in particolare, il Comune non ha alcun titolo per intromettersi ed intervenire nelle trattative ed in genere nei rapporti privati che si instaureranno tra venditore ed acquirente in quanto esulano dagli scopi istituzionali propri dell'Ente.

3. GLI ACQUIRENTI DEGLI IMMOBILI E I RELATIVI OBBLIGHI

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 di cui al precedente punto n.2 delle presenti linee guida. Tali acquirenti possono essere:

- a) Privati cittadini italiani, comunitari ed extracomunitari, anche in forma associata che siano interessati alla ristrutturazione degli immobili per uso abitativo, commerciale, artigianale, turistico – ricettivo;
- b) Ditte individuali, Agenzie, Società, Cooperative etc. che abbiano nel proprio oggetto sociale la realizzazione e gestione di immobili per finalità turistico-ricettive;
- c) Ditte individuali, Agenzie, Società, Cooperative etc. che abbiano nel proprio oggetto sociale la realizzazione e vendita di immobili per finalità abitative;
- d) Imprese artigiane e/o commerciali che siano interessate alla ristrutturazione degli immobili per uso insediativo della propria attività imprenditoriale (negozi e/o laboratori artigianali);
- e) Associazioni culturali, musicali, sportive etc. e altre organizzazioni senza scopo di lucro che siano interessate 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, invece 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 con 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, etc.

In particolare gli acquirenti sono coloro che, con la presentazione della manifestazione di interesse (allegatoB), 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. In particolare l'acquirente 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 **"Serradifalco - Case ad un euro"** approvata dal Comune di Serradifalco (CL) con deliberazione della G.C. n°112 del 28/12/2021 ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico - edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico;

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 sezione del sito **"Serradifalco - 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 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 (barrando la voce che interessa) che, in conformità alle indicazioni delle linee guida e al proprio progetto di investimento, l'immobile che acquisterà sarà destinato a: Abitazioni per giovani coppie o famiglie disagiate; Abitazioni per singoli e/o famiglie; Abitazioni da destinare a seconde case; Strutture di tipo turistico-ricettivo (B&B, Albergo diffuso, etc.); Locali per negozi e/o laboratori artigianali; Sede sociale per associazioni culturali, musicali, sportive, e altre organizzazioni senza scopo di lucro.

E) Stipulare una polizza fideiussoria a favore del Comune di Serradifalco, dell'importo € 5.000,00 (euro cinquemila) con validità di 3 anni a garanzia della effettiva realizzazione del progetto. In caso l'acquirente sia inadempiente il Comune ha diritto ad incassare la cauzione.

F) 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;

G) 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.6 (sei) mesi dalla stipula del contratto di compravendita con il venditore, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune a pena di escussione della polizza fideiussoria;

H) Si obbliga ad iniziare i lavori entro e non oltre il termine stabilito dalla vigente normativa in materia dalla data dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire o altro titolo edilizio necessario a norma di 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;

I) Si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Serradifalco(CL), nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici e di garante del rispetto delle clausole previste dalle presenti linee guida a tutela degli interessi coinvolti e che, in particolare, il Comune non ha alcun titolo per intromettersi ed intervenire nelle trattative ed in genere nei rapporti privati che si instaureranno tra venditore ed acquirente in quanto esulano dagli scopi istituzionali propri del Comune stesso.

4. IL COMUNE DI SERRADIFALCO (CL) E I RELATIVI OBBLIGHI

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, il Comune svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici descritti in premessa. Il Comune fungerà solo da tramite tra potenziali venditori e potenziali acquirenti e si occuperà di dare supporto e pubblicizzare la presente iniziativa. Nello specifico il Comune assume i seguenti impegni:

- 1) Pubblicare specifico Avviso nel proprio sito internet, nei social network, nelle bacheche istituzionali e realizzare ogni altra forma possibile di pubblicità al fine di sensibilizzare i privati proprietari interessati alla partecipazione all'iniziativa, allegando all'avviso le linee guida e la modulistica da compilare ai fini della partecipazione;
- 2) Fornire chiarimenti, informazioni e collaborazione agli interessati in merito alla partecipazione alla presente iniziativa;
- 3) Raccogliere le manifestazioni di interesse presentate dai privati, predisporre delle schede fabbricato, corredate da ogni informazione utile e di fotografie sullo stato dell'immobile;
- 4) Realizzare, un'apposita sezione dedicata del sito istituzionale denominata "**Serradifalco - 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;
- 5) Pubblicizzare la sezione di cui al comma precedente nei social network e con ogni altra forma possibile di pubblicità;
- 6) Predisporre ed approvare gli atti di assegnazione degli immobili a disposizione, sulla base delle richieste pervenute dagli acquirenti ed approvare le eventuali graduatorie per l'assegnazione degli immobili stessi, qualora se ne ravvisasse la necessità in base a quanto previsto dalle disposizioni emanate, ed in particolare quando allo stesso bene fossero interessati più acquirenti.

Il Comune di Serradifalco (CL) si riserva di valutare l'opportunità di intervenire a sostegno dell'iniziativa privata previa verifica delle disponibilità economiche in bilancio.

5. CORRISPETTIVI ED ONERI VARI

L'acquirente corrisponderà il valore di un euro (1,00 euro) per l'acquisto al venditore e assumerà a proprio carico tutte le spese necessarie e connesse al trasferimento della proprietà.

Il venditore assume, ove possibile, 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 storico del fabbricato da presentare in Comune a corredo degli atti di progettazione dell'intervento di riqualificazione, completo delle visure catastali.

6. DOCUMENTAZIONE NECESSARIA

Alla manifestazione di interesse di cui alla lettera "B" deve essere allegata una breve relazione tecnico-esplicativa della proposta di recupero che il proponente intende attuare. E' facoltà del Comune di Serradifalco (CL) richiedere chiarimenti o integrazioni qualora ciò fosse ritenuto necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

7. CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI E PARAMETRI PREMIANTI

La manifestazione di interesse dell'acquirente deve essere espressamente indicata nel modulo e riferita ad un solo immobile esposto nella apposita sezione ma è ammessa la possibilità di indicarne più di uno quando

questo sia strettamente connesso e collegato alla proposta progettuale di recupero che lo stesso intende presentare (es. B&B o Albergo diffuso). Il Comune a seguito ricezione di manifestazione d'interesse, assegnerà l'immobile richiesto se per lo stesso non perverranno altre richieste entro i 30 giorni successivi. 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:

-Utilizzo immobile come prima casa 5 punti;

-Utilizzo immobile per avvio attività produttiva e/o artigianale compatibile con la zona A-A1 4 punti;

-Impegno alla conclusione dei lavori entro un termine inferiore a quello previsto dalle presenti linee guida: Tre anni dall'inizio lavori 0 punti, Due anni 2 punti, Un anno 4 punti, Sei mesi 5 punti;

-Acquisizione della residenza presso il Comune di Serradifalco 3 punti;

In caso di punteggio equivalente verrà data la prelazione ai richiedenti confinanti e a chi intende acquistare più proprietà confinanti. Se non sussistono queste condizioni la scelta ricadrà su chi ha presentato per prima l'istanza (giorno, ora).

8. PERIODO DI VALIDITA' DEL PROGETTO

L'Avviso pubblico relativo all'iniziativa comunale "Serradifalco - 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. 5 anni.

9. MODIFICHE

Il Comune si riserva la facoltà di procedere a rettifiche o integrazioni delle presenti linee guida qualora ciò risultasse 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.

10. EVENTUALI CONTROVERSIE

Il Comune 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 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 sortire esito positivo, ciascuna delle parti sarà libera di adire le vie legali ordinarie presso il foro di Caltanissetta.