



COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

PROVINCIA DI ENNA

**REGOLAMENTO DELL'INIZIATIVA
PROGETTUALE DI RECUPERO E
VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO DEL
COMUNE DI PIAZZA ARMERINA**

"CASE A 1 EURO"

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 23-03-2022

PREMESSA

Piazza Armerina (*Ciazza* in galloitalico di Sicilia, *Chiazza* in siciliano) è un comune italiano di 20 878 abitanti in provincia di Enna.

È sede di vescovado con un'estesa diocesi. Il territorio di Piazza Armerina sorge su un'altura dei monti Erei meridionali, nella parte centro-orientale della Sicilia, a 697 m d'altitudine. Fino al 1927 era capoluogo di un esteso circondario e sede di sottoprefettura, quando non era ancora stata istituita la provincia di Enna, alla quale fu annessa.

È un'antica città d'impianto medievale con un pregevole centro storico barocco e normanno.

Sul suo territorio si trova la Villa Romana del Casale con i suoi famosi mosaici, dal 1997 Patrimonio dell'umanità dell'UNESCO.

Città d'arte, già definita *Urbs Opulentissima*, con forte richiamo turistico per il suo importante patrimonio archeologico, storico, artistico e naturale, nota come la "*Città dei Mosaici e del Palio dei Normanni*".

La grandezza e l'importanza del patrimonio culturale, artistico, storico e paesaggistico è manifesto a tutti. Dalla lista compilata dall'Unesco riguardo il patrimonio mondiale, risulta che la nostra città possiede un patrimonio culturale quasi esclusivo.

La sua bellezza è riconosciuta in tutto il mondo come un unicum insostituibile ed inimitabile in particolare per la Villa Romana del Casale. Per noi che abbiamo il privilegio di poterne godere i benefici, comporta anche l'impegno e il dovere di

conservarla e proteggerla 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 storico-culturale del nostro paese.

Piazza Armerina offre al visitatore una sequenza monumentale eccezionale e un centro storico unico nel suo genere per la presenza di vicoli e piazzette, che si identificano con l'ambiente medievale e che, ad oggi, inseriscono il nostro borgo nella lista dei Comuni più belli d'Italia.

ART. 1 - FINALITA'

Il Comune di Piazza Armerina ha un centro storico medievale di enorme valore.

Con questa iniziativa l'Amministrazione comunale intende avviare un progetto di recupero, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, con particolare riguardo a quella parte del centro storico che versa in condizioni di abbandono, degrado o fatiscenza e intende, altresì, perseguire i seguenti obiettivi:

- Recuperare la funzione abitativa e rivitalizzazione del Centro Storico che, come tutti i centri storici del meridione, ha subito il fenomeno dell'abbandono, attraverso la riqualificazione del tessuto urbanistico edilizio che favorisca l'insediamento abitativo di famiglie, di attività turistico ricettive e di negozi o botteghe artigianali;
- Raggiungere un decoro urbano ottimale nonché un maggiore livello igienico- sanitario;
- Rivitalizzare la parte storica del paese, restituendola alla sua funzione storica di centro propulsivo di vita, cultura ed attività;
- Concorrere alla crescita socio-economica del paese;
- Concorrere all'attuazione dell'integrazione socio-culturale, da conseguire attraverso l'estensione dell'offerta abitativa e turistico-ricettiva, anche a soggetti non residenti.

ART. 2 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento disciplina la cessione agevolata a terzi degli immobili ricadenti nel Comune di Piazza Armerina, con particolare e non esclusivo riferimento a quelli ubicati nel centro storico 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, al prezzo simbolico di un 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.

Possono avvalersi delle disposizioni di cui al presente regolamento tutti i soggetti, siano esse persone fisiche o giuridiche, vale a dire:

- a) Ditte individuali, Agenzie, Società, Cooperative, che abbiano nel proprio oggetto sociale la realizzazione e gestione di immobili per finalità turistico-ricettive;
- b) 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;
- c) Imprese artigiane e/o commerciali che siano interessate alla ristrutturazione degli immobili per uso insediativo della propria attività imprenditoriale;
- d) 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.

ART. 3 - REQUISITI DEI SOGGETTI PARTECIPANTI ED ATTUATORI

- 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.

Nel caso di più domande per uno stesso immobile, si procederà al sorteggio in seduta pubblica, per determinare l'assegnatario dello stesso.

ART. 4 - OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori si obbligano a:

- Stipulare atto pubblico notarile di acquisto dell'immobile;

- Sostenere tutte le spese per la redazione dell'atto di vendita (notarili, registrazione, voltura, accatastamenti, ecc.);
- 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 3 mesi dalla data di stipula del contratto di compravendita; in alternativa, il soggetto attuatore potrà acquisire (se è presente) il progetto dell'immobile messo a disposizione da un tecnico al prezzo simbolico di 1 euro, firmando il disciplinare di incarico allegato al progetto stesso. A tal fine, l'amministrazione può sottoscrivere apposito protocollo d'intesa con i tecnici interessati all'iniziativa ed, eventualmente, con agenzie immobiliari operanti sul territorio, per favorire l'incontro tra domanda e offerta, acquirente e venditore.
- Iniziare i lavori entro i termini previsti nel rilascio del permesso di costruzione o altro titolo edilizio abilitativo;
- Completare i lavori entro 48 mesi dalla data di inizio degli stessi;

E' facoltà del Comune di Piazza Armerina 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. 5- ELABORATI/DOCUMENTI DA PRESENTARE e PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

- 1) 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;
- 2) Alla domanda di partecipazione (il cui Fac simile è allegato al presente regolamento sub lett. B) deve essere allegata tutta la documentazione ritenuta utile ed in particolare:
 - a) Relazione 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' interessato di impegno a sottoscrivere l'atto pubblico di cessione dell'immobile, assumendo a proprio carico tutte le spese per il trasferimento della proprietà;
- 3) Le proposte, complete degli allegati richiesti, devono pervenire al Comune di Piazza Armerina a mezzo pec o mediante consegna diretta all'Ufficio Protocollo del Comune.

Art. 6 - OBBLIGHI DEL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE

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 (il cui Fac-simile è allegato al presente regolamento sub lett. A) inerente la volontà di cederlo volontariamente al prezzo simbolico di un euro, avviano il procedimento aderendo e sostenendo l'iniziativa del Comune.

Art. 7- OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune di Piazza Armerina, 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 e a realizzare ogni altra forma possibile di pubblicità al fine di sensibilizzare i privati proprietari interessati alla partecipazione all'iniziativa;
2. Realizzare, in apposita sezione dedicata del sito istituzionale o su altro portale, la "Vetrina delle case ad 1 euro" all'interno della quale saranno inserite tutte le informazioni concernenti l'iniziativa, utili ai soggetti coinvolti;
3. Dare la possibilità ad un tecnico che ne faccia richiesta di predisporre il progetto di massima 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 .

Art. 8 - 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.

Art. 9 – 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.