



COMUNE DI PETRALIA SOTTANA CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

Corso Paolo Agliata 50 - CAP 90027

Codice Fiscale: 83000710828

Tel. 0921/684311 - Fax 0921/680214

PEC: protocollo.petaliasottana@sicurezzapostale.it

email: protocollo@comune.petaliasottana.pa.it

AVVISO PUBBLICO

LINEE GUIDA

PER LA REGOLAMENTAZIONE DELL'INIZIATIVA PROGETTUALE DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO CITTADINO DENOMINATA "Your Place in Petralia Sottana"

Allegato alla deliberazione della Giunta comunale n. 10 del 24/02/2020

1. FINALITA' DELL'INIZIATIVA

Tra le aree strategiche di intervento individuate dall'Amministrazione del Comune di Petralia Sottana (PA) risultano gli obiettivi riferiti alla programmazione e gestione di interventi ed azioni per il recupero della funzione abitativa del centro storico, mediante riqualificazione del suo tessuto urbanistico - edilizio e la sua rivitalizzazione favorendo l'insediamento abitativo di famiglie, di attività turistico- ricettive e di negozi o botteghe artigianali.

Nel centro storico vi sono alcune case di proprietà di privati che risultano in condizioni di degrado o comunque inabitate per varie motivazioni: per la pluralità di eredi, per mancanza di investitori, per la difficoltà di fare incontrare domanda ed offerta in particolar modo a livello internazionale, a causa, tra l'altro, del peso fiscale che oggi grava su queste proprietà. Tra le cause certamente lo spopolamento di questo territorio e la grande flessione che ha subito il mercato immobiliare interno in questi anni di grave crisi economica che, di fatto, ha bloccato ogni tipo di transazione.

La presente iniziativa progettuale denominata "Your Place in Petralia Sottana", sulla scia di altre iniziative similari nate in Italia in questi anni, (ad esempio il Recupero immobili Centro Storico con la realizzazione di Case Popolari a Petralia Sottana o le case ad 1 euro in altri comuni) nasce dall'analisi di questo contesto ed ha lo scopo di recuperare e valorizzare immobili privati siti nel centro storico, restituirli alla loro funzione, soprattutto abitativa, al fine di recuperare o, quanto meno, contrastare il fenomeno dell'abbandono che il Comune di Petralia Sottana sta registrando da molti anni e che ha determinato una significativa diminuzione di popolazione.

L'iniziativa si propone di contribuire al raggiungimento di un interesse pubblico primario che è appunto il recupero del tessuto urbanistico - edilizio del centro e la sua rivitalizzazione abitativa, commerciale, artigianale.

Le finalità di preminente interesse pubblico che il Comune intende perseguire con la presente iniziativa possono così riassumersi:

1. recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia del centro storico, patrimonio di notevole interesse pubblico e di bellezza architettonica unica;
2. razionalizzazione e velocizzazione delle procedure di recupero, consolidamento e risanamento riducendo nel contempo la cementificazione del territorio;
3. rivitalizzazione della parte storica del paese, restituendola alla sua funzione storica di centro propulsivo di vita, di cultura ed attività attraverso: - l'insediamento abitativo di famiglie (giovani coppie, famiglie disagiate, etc.), di attività turistico - ricettive e di negozi o botteghe artigianali;
4. risparmio, con il coinvolgimento dei privati, dei costi di recupero, di risanamento, restauro, riqualificazione urbana e messa in sicurezza degli immobili interessati;
5. riduzione della pressione fiscale;
6. crescita socio-economica del paese, attraverso il recupero di un tessuto storico, architettonico e urbanistico di vitale importanza;
7. concorrere all'attuazione dell'integrazione socio - culturale, da conseguire attraverso l'estensione dell'offerta abitativa e/o turistica, anche a soggetti non residenti ed extra comunitari.

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.

Il Comune medesimo non ha alcun titolo per intervenire nelle trattative ed in genere nei rapporti di tipo privatistico che si instaureranno liberamente tra venditore, acquirente ed intermediario che decideranno di impegnarsi reciprocamente e liberamente, fermo restando il rispetto delle clausole previste dalle presenti linee guida a tutela degli interessi coinvolti.

Il coinvolgimento del Gruppo di Professionisti che presenta il progetto non costituisce procedura di affidamento da parte del Comune, che si avvarrà dello stesso a titolo collaborativo per raggiungere i sopra descritti interesse pubblici.

Per le procedure di vendita degli immobili saranno osservate adeguate forme di pubblicità, anche in relazione all'obiettivo di individuare n. 7 immobili che saranno posti in vendita ed allocate nel mercato internazionale per il successivo recupero e utilizzo.

2. OGGETTO DELL'INIZIATIVA

Oggetto della presente iniziativa sono tutti gli immobili (fabbricati di proprietà privata, in condizioni di modesto degrado strutturale, appartenenti a soggetti che manifestano la volontà di aderire alla presente iniziativa) situati nel centro storico di Petralia Sottana (Pa) come delimitato (zona A) dal vigente Strumento Urbanitico.

Gli immobili per poter partecipare all'iniziativa devono, obbligatoriamente, possedere queste caratteristiche:

1. essere nel centro storico di Petralia Sottana – Zona A;
2. essere regolarmente accatastate;
3. non avere rilevanti dissesti alle murature (lesioni passanti, lesioni diffuse, problemi di fondazione), sono ammessi edifici con tetti ammalorati.

Altre caratteristiche degli immobili, non necessariamente obbligatorie:

- A) essere unità edilizie autonome con accesso su strada;
- B) avere uno spazio esterno (balcone, terrazzo, giardino);
- C) facilità di raggiungimento;

- D) vista panoramica;
- E) possibilità di realizzare ambienti per disabili o persone con necessità particolari (bambini, anziani)
- F) possibilità di rendere fruibile l'immobile con poche opere

Gli immobili proposti verranno valutati attraverso un rilievo metrico (ove possibile), una campagna fotografica, una verifica dei documenti e un'analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

3. SOGGETTI COINVOLTI: I PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI E I RELATIVI OBBLIGHI

I proprietari di immobili situati nel centro storico (Zona A) 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, liberamente decidono e si impegnano a venderli, al mercato internazionale, per il tramite del gruppo di professionisti.

I proprietari, con la presentazione della manifestazione di interesse, avviano il procedimento manifestando la volontà di venderlo; in particolare il proprietario dell'immobile dovrà presentare formale dichiarazione con la quale:

- a) Manifesta la propria volontà di aderire all'iniziativa pubblica denominata "Your Place in Petralia Sottana" approvata con deliberazione della G.C. n° del ed avente l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico - edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico di Petralia Sottana (Pa);
- b) Dichiara di essere proprietario/comproprietario di immobile sito in Petralia Sottana (Pa), interno al centro Storico, Zona A che dovrà individuare e identificare catastalmente;
- c) Manifesta la volontà di venderlo sul mercato internazionale con l'intermediazione del Gruppo di Professionisti Carini Ciaccio Associati e Marie Wester.
Tutte le spese della procedura di vendita (notarili, fiscali, voltura, successione, eventuali sanatorie edilizie etc.) e della successiva ristrutturazione sono rimesse alla volontà decisionale del privato e del Gruppo di Professionisti individuato dall'Amministrazione con delibera di Giunta comunale n..... del esonerando il Comune da ogni obbligazione poiché lo stesso non interviene in nessun titolo nelle trattative ed in genere nei rapporti di tipo privatistico che si instaureranno liberamente tra venditore, acquirente ed intermediario in quanto ciò esula dagli scopi istituzionali.
- d) Si dichiara a conoscenza del fatto che il Comune di Petralia Sottana, nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici descritti al punto n. 1 e di garante del rispetto delle clausole previste dalle presenti linee guida a tutela degli interessi coinvolti e che, in particolare, il Comune medesimo non ha alcun titolo per intromettersi ed intervenire nelle trattative ed in genere nei rapporti di tipo privatistico che si instaureranno tra venditore e acquirente in quanto esulano dagli scopi istituzionali propri dell'Ente.

4. SOGGETTI COINVOLTI: IL COMUNE PETRALIA SOTTANA E I RELATIVI OBBLIGHI

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, il Comune svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici prima descritti.

In questa sua qualità, il Comune assume i seguenti impegni:

- 1) Pubblicare le presenti Linee guide nel proprio sito internet, nei social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e realizzare ogni altra forma possibile di pubblicità al fine di sensibilizzare i privati proprietari interessati a partecipare all'iniziativa.
- 2) Impegnarsi alla riduzione della pressione fiscale sui sette immobili selezionati, prevedendo, nel rispetto delle normative vigenti, l'esenzione delle tasse relative al suolo pubblico durante il

cantiere, delle tasse di proprietà e delle tasse relative alla raccolta dei rifiuti, per tre anni, a partire dalla data di vendita dell'immobile.

5. SOGGETTI COINVOLTI: IL GRUPPO DI PROFESSIONISTI INTERMEDIARI - VENDITA E RISTRUTTURAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nell'ambito dei rapporti tra il privato venditore e il Gruppo di Professionisti che provvederà alla vendita anche nel mercato estero dell'immobile, e alla successiva ristrutturazione con il nuovo proprietario il gruppo di professionisti si impegnerà:

- 1) Fornire chiarimenti, informazioni e collaborazione agli interessati in merito alla partecipazione alla presente iniziativa;
- 2) Impegnarsi a produrre una traduzione delle linee guida e della modulistica in lingua inglese;
- 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 necessaria alla selezione di n. 7 immobili;
- 4) Effettuare la selezione di n.7 immobili e pubblicare i risultati;
- 5) Proporre gli immobili selezionati al mercato internazionale;
- 6) Seguire l'attività di vendita e successiva ristrutturazione secondo le seguenti modalità:
 - l'accoglienza degli eventuali acquirenti con assistenza in lingua inglese (se necessario), due/tre giorni di permanenza a Petralia Sottana con alloggio a costi contenuti, che verranno rimborsati in caso di acquisto dell'immobile
 - intermediazione per l'acquisto dell'immobile a costi fissi
 - assistenza all'acquisto a costi notarili fissi
 - progetto e direzione dei lavori a costi fissi
 - costi della ristrutturazione concordati prima dell'inizio del cantiere (nel caso vi siano modifiche in corso d'opera i nuovi proprietari dovranno essere avvertiti tempestivamente e comunque prima dell'esecuzione).
 - cantiere con maestranze locali di ottima qualità
 - assistenza durante tutto il processo in lingua inglese (se necessario)

I progetti dovranno essere realizzati rispettando il *genius loci* e la natura costruttiva degli immobili, questo dovrà essere integrato con l'uso delle più moderne tecniche per il contenimento del consumo energetico.

Ove sarà possibile, dovranno essere effettuati interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche, in modo da rendere accessibili questi luoghi, non solo ai disabili, ma anche a quelle nuove famiglie che intendono crescere in un atmosfera migliore o a quegli anziani che cercano un luogo per la vecchiaia lontani dalla confusione delle città.

Le maestranze potranno essere scelte, di volta in volta per ogni recupero di immobile, attraverso una gara tra almeno numero tre imprese per tipo di lavorazione necessaria. La scelta dell'impresa dovrà esser fatta in accordo tra professionista progettista e futuri committenti, ma non sempre la scelta dovrà essere fatta sul prezzo più basso. Altre componenti, soprattutto il grado di professionalità offerto, dovranno essere presi in considerazione nella scelta. Tutte le imprese che parteciperanno alle gare dovranno avere i requisiti relativamente al tipo di lavorazione da effettuare e alla sicurezza di cantiere (d. lgs 81/08).

5. SOGGETTI COINVOLTI: GLI ACQUIRENTI DEGLI IMMOBILI E RELATIVI OBBLIGHI

Gli acquirenti, individuati sul mercato internazionale, sono i soggetti che manifestano il loro interesse all'acquisto degli immobili messi a disposizione dai privati proprietari di cui al precedente punto n. 3 delle presenti linee guida.

Tali acquirenti possono essere:

- a) Ditte individuali, Agenzie, Società, Cooperative etc. che abbiano nel proprio oggetto sociale la realizzazione e gestione di immobili per finalità turistico-ricettive;
- b) Ditte individuali, Agenzie, Società, Cooperative etc. che abbiano nel proprio oggetto sociale la realizzazione e vendita di immobili per finalità abitative;
- c) Privati cittadini comunitari ed extracomunitari eccetto residenti nel comune di Petralia Sottana, anche in forma associata che siano interessati agli immobili per uso abitativo, commerciale, artigianale, turistico - ricettivo;
- d) Imprese artigiane e/o commerciali che siano interessate per uso insediativo della propria attività imprenditoriale (negozi e/o laboratori artigianali di tessitura, sartoria, produzioni agro-alimentare etc.);
- e) Associazioni culturali, musicali, sportive etc. e altre organizzazioni non lucrative che siano interessate agli immobili quale sede sociale di svolgimento della propria attività statutaria.

Per i soggetti privati è sufficiente essere cittadini comunitari (ad eccezione dei cittadini italiani) o extracomunitari.

Gli altri soggetti devono avere i requisiti propri, generali e particolari, della forma giuridica cui appartengono.

In ogni caso gli acquirenti dovranno esibire un autocertificazione, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000, di assenza di condanne penali, di non essere destinatari di provvedimenti relativi a misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziario ai sensi della vigente normativa e di non essere sottoposti a procedimenti penali, di non avere contenzioso con il Comune di Petralia Sottana.

Per accedere ai vantaggi economici e agli sgravi fiscali l'acquirente dovrà rispettare le seguenti norme:

- seguire tutto il processo come proposto nelle presenti linee (punto 4 delle presenti linee guida), in tutte le sue fasi dall'acquisto al recupero dell'immobile secondo le modalità elencate nel precedente punto 4 e sotto la guida del Gruppo di Professionisti Carini Ciaccio Associati e Marie Wester individuati dall'Amministrazione con delibera n del
- avviare il recupero dell'immobile entro n.1 anno dalla data di acquisto e completarlo entro n. 2 anni dall'inizio lavori
- tenere la proprietà dell'immobile per almeno n. 5 anni

6. PERIODO DI VALIDITA' DEL PROGETTO

Le presenti linee guida relative all'iniziativa comunale "Your Place in Petralia Sottana" è aperta ed è utilizzabile fino ad esaurimento delle proposte di vendita che perverranno.

All'avvio della procedura dovranno essere stabilite delle scadenze successive al fine di raggiungere la definizione della graduatoria dei 7 immobili.

La durata dell'iniziativa, in fase sperimentale, è determinata in n. 4 anni dalla definizione della graduatoria dei 7 immobili .

L'Amministrazione si riserva di utilizzare il relativo avviso pubblico ed eventuali graduatorie formate anche al fine della partecipazione ad eventuali ed ulteriori bandi di finanziamento o qualsiasi altra iniziativa inerente alla valorizzazione e riqualificazione del centro storico.

7. 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 procedura, nonché a ritrarle per motivi di interesse pubblico sopravvenuti.

8. EVENTUALI CONTROVERSIE

Come già precisato in precedenza si ribadisce che, nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, il Comune svolge il ruolo di portatore degli interessi pubblici coinvolti nell'iniziativa meglio descritti al punto n. 1 delle presenti linee guida e non ha, e non avrà titolo, per intervenire nelle trattative ed in genere nei rapporti di tipo privatistico che si instaureranno tra venditore e acquirente, se non per garantire il rispetto delle clausole previste dalle presenti linee guida a tutela degli interessi coinvolti.