



## **COMUNE DI AGRIGENTO**

*Città della Valle dei Templi*

**V<sup>^</sup> Commissione Consiliare Permanente**

*Pubblica Istruzione - Cultura - Sport - Turismo - Spettacolo*

*"la nostra civiltà  
contro  
il fizzo e l'usura"*

VERBALE N. 38 del 05/07/2021

L'anno duemilaventuno, il giorno 05 del mese di Luglio alle ore 12.30 si è riunita, presso gli Uffici del Museo ex Collegio dei Padri Filippini, la V<sup>^</sup> Commissione Consiliare Permanente, giusta convocazione del Presidente, (tramite mail), ai sensi dell'art. 10 comma 8 del Regolamento per il Funzionamento del Consiglio Comunale, per la trattazione del seguente Ordine del Giorno:

- 1. Lettura ed approvazione verbale della seduta precedente;**
- 2. Case a 1 euro**
- 3. Impianti Sportivi;**
- 4. Comunicazioni del Presidente.**

L'appello viene chiamato alle 12,30 e sono presenti: il Presidente dott. Cantone e i Consiglieri Fontana, Sollano e Piparo.

Svolge le funzioni di Segretario verbalizzante la Sig.ra Leonarda Raia.

Il Presidente constatata la validità della seduta, avvia i lavori, esaminando il primo punto all'O.d.G.: "Lettura ed approvazione verbale seduta precedente" che viene approvato ad unanimità dei presenti.

Il Presidente dott. Cantone inizia la lettura della bozza delle linee guida per la regolamentazione dell'iniziativa "Le case di Girgenti- Casea 1 euro".

---

<p><b>LINEE GUIDA PER LA REGOLAMENTAZIONE DELL'INIZIATIVA PROGETTUALE DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEI CENTRI STORICI E DELLE FRAZIONI DEL COMUNE DI AGRIGENTO - CASE A 1 EURO</b></p>
--

### **1. FINALITÀ DELL'INIZIATIVA**

Con questa iniziativa l'Amministrazione del Comune di Agrigento ha intenzione di dare avvio al riordino ed alla valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, costituito da immobili

fatiscenti dei centri storici del capoluogo e delle frazioni, che versano in condizioni di abbandono e di totale degrado. L'iniziativa progettuale è denominata "**LE CASE DI GIRGENTI - CASE A 1 EURO**"

## **PREVEDE**

la programmazione e la gestione di interventi ed azioni, per il recupero della funzione abitativa e terziaria al fine di rivitalizzare i centri storici del capoluogo e delle frazioni, mediante la riqualificazione del tessuto urbanistico-edilizio che favorisca l'insediamento abitativo di famiglie, di attività turistico-ricettive, di attività commerciali e di botteghe artigianali. Pertanto le finalità di interesse pubblico che il Comune di Agrigento intende perseguire con la presente iniziativa possono così riassumersi:

**A)** Recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia degli immobili siti nel centro storico del capoluogo e delle frazioni, patrimonio di notevole interesse pubblico e di bellezza architettonica unica, mediante la razionalizzazione e la velocizzazione delle procedure di recupero, consolidamento statico e risanamento conservativo, in sinergia anche con complementari interventi pubblici di riqualificazione urbana su strutture, strade ed aree.

E' prevista l'eliminazione dei possibili rischi per la pubblica e privata incolumità, derivanti dal pericolo di crollo di alcune abitazioni fatiscenti, anche mediante la demolizione parziale preventivamente 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 pubblico attrezzato.

**B)** Rivitalizzazione in particolare della parte storica della città, restituendola alla sua funzione storica di centro propulsivo di vita, di cultura ed attività, favorendo l'insediamento abitativo di nuove famiglie, di attività turistico-ricettive e di negozi o botteghe artigianali economizzando, attraverso il coinvolgimento dei privati, i costi di recupero, di risanamento, di restauro conservativo, della riqualificazione urbana e messa in sicurezza degli immobili interessati, riducendo nel contempo la cementificazione del territorio.

**C)** Concorrere alla crescita socio-economica della città, attraverso il recupero di un tessuto storico, architettonico e urbanistico di vitale importanza e consentire, successivamente, all'erario Statale, Regionale e Comunale di conseguire apprezzabili entrate, di rispettiva spettanza, provenienti dal recupero abitativo e dall'ampliamento della base impositiva.

**D)** 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 di Agrigento svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici prima descritti. Per le procedure di assegnazione degli immobili saranno osservate adeguate forme di trasparenza e di pubblicità, anche in relazione all'obiettivo di valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili secondo le specifiche disposizioni del presente bando.

## **2. OGGETTO DELL'INIZIATIVA**

Oggetto della presente iniziativa sono tutti gli immobili siti nel Comune di Agrigento con particolare riferimento a quelli ubicati nel centro storico del capoluogo e delle frazioni, che abbiano le seguenti caratteristiche:

- Fabbricati di proprietà privata, non abitati né abitabili, che versano in condizioni evidenti di degrado strutturale ed 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 di Agrigento e disfarsene, anche a prezzo simbolico, soprattutto a causa del peso fiscale che oggi grava su queste proprietà;

- Fabbricati di proprietà privata, non abitati ma abitabili che, pur non in condizioni evidenti di degrado strutturale ed igienico-sanitario, appartengono 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 di Agrigento e disfarsene, anche a prezzo simbolico, soprattutto a causa del peso fiscale che oggi grava su queste proprietà;

- Fabbricati di proprietà pubblica, non abitati né abitabili, in condizioni evidenti di degrado strutturale ed igienico-sanitario, di cui l'Ente intende disfarsene, anche a prezzo simbolico, perseguendo gli obiettivi e le finalità di cui al punto n. 1) delle presenti Linee Guida.

### **3. I PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI E RELATIVI OBBLIGHI**

I proprietari degli immobili assumono un ruolo fondamentale ed una importanza determinante nella realizzazione del progetto in quanto sono coloro che, essendo titolari del diritto di proprietà sugli edifici, decidono e si impegnano a cederli anche a prezzo simbolico, al fine di contribuire al perseguimento delle finalità di interesse pubblico delle presenti Linee Guida. In particolare sono coloro che, con la presentazione della manifestazione di interesse (con un allegato da denominare), avviano il procedimento mettendo a disposizione del Comune di Agrigento 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:

- Manifesta la propria volontà di aderire all'iniziativa pubblica (una volta approvata dal Comune di Agrigento con deliberazione del Consiglio Comunale) con l'obiettivo del recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia nonché la rivitalizzazione abitativa del centro storico e delle aree limitrofe;

- Dichiaro di essere proprietario/comproprietario dell'immobile sito nel Comune di Agrigento, che dovrà individuare e identificare catastalmente;

- Manifesta la volontà di cessione dell'immobile in quanto intende con ciò aderire e sostenere l'iniziativa pubblica del Comune di Agrigento, di recupero immobiliare oggetto delle presenti Linee Guida e chiede, all'atto del passaggio di proprietà, di ricevere il rimborso delle spese sostenute nell'ultimo triennio (imposte e tasse, locali e statali) e di essere sollevato dalle spese, nessuna esclusa, comunque connesse al regolare passaggio di proprietà del bene (notarili, fiscali, voltura, successione, anche tardiva, eventuali sanatorie edilizie);

- Conferma la disponibilità alla cessione, anche a prezzo simbolico, per un periodo di 3 anni che si reputano necessari al Comune per eventualmente definire e perfezionare il percorso realizzativo dell'intervento;

- Da atto di essere a conoscenza delle finalità perseguite dal Comune di Agrigento, per quanto riguarda le Linee Guida approvate con deliberazione del Consiglio Comunale e di condividere gli elementi di attribuzione dei punteggi per l'individuazione dell'assegnatario, nel caso che all'acquisto dell'immobile siano interessati più soggetti, così come specificato nel successivo punto 4.6);

- Rimanda al Comune, per tutto il periodo di messa in disponibilità dell'intero fabbricato, tutte le azioni ritenute necessarie per assicurare la sicurezza del fabbricato, previa valutazione dell'Ufficio Tecnico;

- Dichiaro di essere a conoscenza del fatto che il Comune di Agrigento, nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici e di garante del rispetto delle clausole previste dalle Linee Guida, a tutela degli interessati coinvolti.

### **4. IL COMUNE DI AGRIGENTO E I RELATIVI OBBLIGHI**

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, il Comune di Agrigento svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici prima descritti al punto 1 delle presenti Linee Guida. In questa sua qualità, il Comune assume i seguenti impegni:

1. Pubblica specifico avviso sul proprio sito internet, sui social network, nei locali ed esercizi pubblici e commerciali e realizza ogni altra forma possibile di pubblicità al fine di sensibilizzare i privati proprietari interessati alla partecipazione all'iniziativa, allegando all'avviso le presenti Linee Guida e la modulistica da compilare ai fini della partecipazione;
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 le schede del fabbricato, corredate da ogni informazione utile e da fotografie sullo stato dell'immobile;
4. Realizza, in apposita sezione dedicata del sito istituzionale o con sito separato, la "Vetrina delle case ad 1 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;
5. Predispone ed approva gli atti di assegnazione degli immobili a disposizione sulla base delle richieste pervenute dagli acquirenti, a seguito di pubblicazione di Avviso all'Albo Pretorio on-line ed approva le eventuali graduatorie per l'assegnazione degli immobili stessi, qualora se ne ravvisi la necessità in base a quanto previsto dalle presenti norme, ed in particolare quando allo stesso bene siano interessati più acquirenti. I tempi per la presentazione delle istanze saranno stabiliti all'Ufficio Tecnico. Sulla base delle istanze pervenute lo stesso Ufficio comunicherà i tempi per la stesura della graduatoria di assegnazione. In caso di mancanza di offerte i termini di presentazione saranno riaperti;
6. Redige la graduatoria dei candidati acquirenti in base ai seguenti elementi e criteri di valutazione: **TOTALE PUNTEGGIO MASSIMO ATTRIBUIBILE** (punteggio tecnico 15 punti)

#### **CRITERIO PUNTEGGIO**

a) Impegno alla conclusione dei lavori, dal rilascio o dalla efficacia giuridica del titolo edilizio

PERIODO	PUNTI
Entro 6 mesi	5
Entro 12 mesi	4
Entro 18 mesi	3
Entro 24 mesi	2
Entro 36 mesi	1
Entro 54 mesi	0

b) Destinazione dell'immobile

UTILIZZAZIONE DESTINAZIONE	PUNTI
Prima casa	5
Seconda casa	4
Ricettiva	3
Commerciale	3
Artigianale	3

c) Utilizzo di maestranze

LOCALI/REGIONALI (PROGETTAZIONE ESECUZIONE)	PUNTI
---	-------

SI	5
NO	0

**(PROGETTAZIONE - ESECUZIONE )**

Sono previsti ulteriori 15 punti (che saranno attribuiti da una apposita commissione tecnica composta da 5 membri così scelti: 3 componenti dell'Ufficio Tecnico indicati dal Sindaco, 1 componente rappresentato dall'Assessore all'Urbanistica, 1 componente rappresentato dall'Assessore ai Lavori Pubblici), alla relazione illustrativa che l'acquirente è tenuto a presentare all'atto della presentazione della domanda (agli acquirenti sarà fornita dall'ufficio tecnico uno schema della dichiarazione, al fine di consentirne una stesura esaustiva).

La commissione assegnerà il punteggio sulla base dei seguenti indicatori:

**A) Articolazione e coerenza del contenuto dell'istanza**

CONTENUTO DELL'ISTANZA	PUNTI
Esaustiva e coerente	5
Articolata ampiamente e coerente	4
Discretamente articolata e coerente	3
Discretamente articolata e non coerente	2
Non coerente anche se articolata	1

**B) Conoscenza dei dettagli dell'intervento proposto, anche in relazione alle disposizioni vigenti in materia di recupero dei fabbricati, secondo quanto previsto dal P.P. del Centro Storico e del vigente P.R.G.**

CONOSCENZA DEI DETTAGLI	PUNTI
Ottima	5
Buona	4
Discreta	3
Sufficiente	2
Non sufficiente	1

**C) Contestualizzazione dell'opera nel territorio per il soddisfacimento dei fini pubblici (fino a un max di 5 punti)**

CONTESTUALIZZAZIONE DELL'OPERA	PUNTI
Ottima	5

<b>Buona</b>	<b>4</b>
<b>Discreta</b>	<b>3</b>
<b>Sufficiente</b>	<b>2</b>
<b>Non sufficiente</b>	<b>1</b>

Non saranno accettate istanze incomplete. In caso di punteggio equivalente, l'immobile è assegnato in base all'ordine cronologico di acquisizione della manifestazione di interesse al protocollo dell'Ente.

## **5. ACQUIRENTI DEGLI IMMOBILI E I RELATIVI OBBLIGHI**

1. Gli acquirenti sono i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che manifestano il loro interesse all'acquisto ed all'attuazione degli interventi di ristrutturazione e recupero degli immobili, messi a disposizione dai privati proprietari di cui al precedente punto 3) delle presenti Linee Guida. I soggetti di cui sopra debbono essere nella condizione in cui non sussista nei loro confronti, alcun elemento preclusivo, secondo la normativa vigente, per contrarre legittimamente con la Pubblica Amministrazione.
2. Gli acquirenti, con la presentazione della domanda (ALLEGATO B), dovranno presentare formale dichiarazione con la quale, oltre ad esplicitare le proprie generalità dovranno:

### **ALLEGATO B**

**A)** manifestare la propria volontà di aderire all'iniziativa pubblica (*una volta approvato dal Comune di Agrigento con deliberazione del Consiglio Comunale*) avente l'obiettivo del recupero e e riqualificazione urbanistico-edilizia degli immobili con particolare riferimento a quelli ubicati nel centro storico del capoluogo e delle frazioni;

**B)** dichiarare di essere in possesso dei requisiti previsti per poter contrarre legittimamente con la pubblica amministrazione, in qualità di:

#### **Persone Fisiche**

Oppure

**Persone Giuridiche** (in questo caso, con la dichiarazione resa dal Legale Rappresentante, lo stesso dichiara per sé e per gli eventuali soci aventi l'amministrazione del soggetto giuridico, il possesso dei requisiti previsti per poter contrarre legittimamente con la pubblica amministrazione).

**C)** manifestare la volontà di acquisire l'immobile, contraddistinto con il codice numerico che verrà assegnato ad ogni lotto delle "LE CASE DI GIRGENTI" - CASE A 1 EURO"" e si impegnano e si obbligano a sostenere le spese, nessuna esclusa, comunque connesse al regolare passaggio di proprietà del bene (notarili, fiscali, voltura, successione, anche tardiva, eventuali sanatorie edilizie) e di rimborsare al venditore le spese da questo sostenute per il bene (imposte e tasse, locali e statali) negli ultimi tre anni antecedenti alla data dell'atto che sancisce il passaggio di proprietà dell'immobile.

**D)** si obbligano a perfezionare la stipula del contratto di compravendita con il privato venditore, nonché costituire la polizza fidejussoria bancaria o assicurativa di cui alla successiva lettera G), entro 2 (due) mesi dall'approvazione degli atti di assegnazione, da parte del Comune di Agrigento, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune, a pena di decadenza.

**E)** si obbligano a mettere in sicurezza il fabbricato qualora necessario.

**F)** si obbligano a predisporre e depositare presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Agrigento 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 6 (sei) mesi dalla stipula del contratto di compravendita con il venditore, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune.

**G)** si obbligano ad iniziare i lavori entro e non oltre 12 (dodici) mesi dall'avvenuto rilascio del permesso di costruire o atto equivalente previsto dalla normativa Nazionale e Regionale e ad ultimarli entro e non oltre il termine di 54 (cinquantaquattro), salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune.

**H)** allegare apposita polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, nel termine di cui alla sopracitata lettera D) a favore del Comune di Agrigento dell'importo di €. 5.000,00 (CINQUEMILA), avente validità di 54 mesi, tacitamente rinnovabile all'atto di concessioni di eventuali proroghe, a garanzia dell'effettivo rispetto delle obbligazioni di cui alle precedenti lettere E) e F). Tale garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. In caso di inadempimento da parte dell'acquirente o di non rispetto degli impegni assunti e dichiarati, il Comune provvederà ad incamerare la cauzione.

**I)** dichiarare la conoscenza del fatto che il Comune di Agrigento, nell'ambito dell'iniziativa, svolge il ruolo di portatore principale degli interessi pubblici descritti al punto 1) e di garante del rispetto delle clausole previste dalle presenti Linee Guida a tutela degli interessi coinvolti.

**3.** All'atto della presentazione dell'istanza, la stessa dovrà essere corredata da un'apposita relazione nella quale dovranno essere esplicitati tutti i punti di cui ai criteri di valutazione, dovrà essere inserita una descrizione dell'intervento che si intenderà eseguire, che dovrà essere conforme alle disposizioni vigenti relative agli interventi di ristrutturazione, ivi compresi i riferimenti riconducibili alle norme urbanistiche per il centro storico.

## **5.1 CORRISPETTIVI ED ONERI VARI**

L'acquirente corrisponderà il valore simbolico di 1 euro per l'acquisto al venditore e, conformemente a quanto previsto al precedente punto 5 lett. C), assumerà a proprio carico tutte le spese necessarie e connesse al trasferimento della proprietà. 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) 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 effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Territorio e Catasto.

## **5.2 DOCUMENTI DA PRESENTARE**

La manifestazione di interesse dovrà pervenire mediante la compilazione dell'apposita modulistica (ALLEGATO B) nonché della polizza fidejussoria bancaria o assicurativa di cui al precedente punto 5.2 lettera H). E' facoltà del Comune di Agrigento richiedere chiarimenti o integrazioni, rispetto alla manifestazione di interesse all'acquisto presentata, qualora ciò sia ritenuto necessario al fine della corretta valutazione delle proposte.

## **6. MODIFICHE**

Il Comune di Agrigento si riserva la facoltà di procedere a rettifiche o integrazioni delle presenti Linee Guida, anche con atto di Giunta Comunale, qualora ciò risulti necessario per regolamentare aspetti nuovi connessi alla realizzazione dell'iniziativa.

L'Ufficio Tecnico Comunale porrà in essere tutti gli adempimenti di competenza finalizzati alla realizzazione dell'iniziativa, ivi comprese eventuali adattamenti delle Linee Guida volte alla soluzione di potenziali criticità che dovessero insorgere nelle varie fasi di realizzazione.

## **7. EVENTUALI CONTROVERSIE**

Nell'ambito delle attività connesse alla realizzazione del progetto, il Comune di Agrigento svolge unicamente il ruolo di portatore degli interessi pubblici coinvolti nell'iniziativa, come meglio descritti al precedente punto 1) e a tale scopo avrà titolo, per garantire il rispetto delle clausole previste dalle presenti Linee Guida a tutela degli interessi coinvolti.

---

Dopo ampia ed articolata discussione i consiglieri, all'unanimità, approvano il progetto e decidono di inviarlo al Presidente del Consiglio al fine di iniziare il relativo iter burocratico necessario per la realizzazione di tale progetto.

Per quanto riguarda il terzo e il quarto punto all'o.d.g. si decide di rimandarli in una prossima seduta.

Alle ore 13.30 si chiudono i lavori.

La Segretaria

Sig.ra Leonarda Raia



Il Presidente

Dott. Carmelo Cantone

