

QUESITI SUGLI EDIFICI

Siamo proprietari di un edificio classificato "E". Il computo redatto per la riparazione e il miglioramento sismico dell'edificio supera il limite di convenienza economica di cui al comma 4 dell'art. 5 dell'OPCM 3881. Siamo obbligati a demolire l'edificio o possiamo comunque ripararlo?

Il costo di costruzione individuato dal comma 4 dell'art. 5 dell'OPCM 3881 rappresenta il limite massimo di contributo concesso per la riparazione o la sostituzione edilizia dell'edificio. Tale contributo permette la ricostruzione di un immobile con un livello di finiture adeguato e rispondente alle normative vigenti in materia di confort ambientale e sicurezza. I proprietari possono comunque decidere autonomamente se avvalersi della possibilità della sostituzione edilizia oppure se riparare l'immobile esistente, integrando con fondi propri l'eccedenza rispetto al contributo concesso.

Rif: OPCM 3790, OPCM 3881, DCD n. 27/2010

Nel nostro edificio classificato "E" molto danneggiato sono presenti anche unità immobiliari non adibite ad abitazione principale. Alcuni dei proprietari di tali unità immobiliari hanno già usufruito di altri contributi, quindi non possono chiederne di ulteriori. Il nostro edificio raggiunge comunque il limite di convenienza economica; come viene ripartito il contributo tra le varie unità immobiliari?

Nel caso in cui il contributo richiesto raggiunga il limite di convenienza economica di cui al comma 4 dell'art. 5 dell'OPCM 3881, e i proprietari decidano di avvalersi della possibilità della sostituzione edilizia, l'importo del contributo, risultante dalla somma dei contributi richiesti per la riparazione delle singole unità immobiliari costituenti l'edificio e delle relative parti comuni, è concesso all'amministratore o al rappresentante del condominio per la ricostruzione dell'intero edificio, quindi anche per la ricostruzione delle unità immobiliari per le quali non era stata effettuata alcuna richiesta di contributo.

Rif: OPCM 3790, OPCM 3881, DCD n. 27/2010

Abitiamo in un condominio classificato "E" gravemente danneggiato, per il quale è stata dimostrata la convenienza della sostituzione edilizia. Possiamo ricostruire il condominio con una sagoma completamente diversa all'interno della stessa proprietà, nel rispetto di tutte le norme edilizie ed urbanistiche?

La possibilità di modificare la sagoma dell'edificio è stata introdotta dal comma 9 dell'art. 2 dell'OPCM 3870, che demanda al comune l'approvazione di eventuali progetti di variante.

Rif: OPCM 3790, OPCM 3870;

Per un edificio in c.a. sono state redatte più schede di agibilità in tempi diversi, relative a singole unità immobiliari presenti all'interno dello stesso; quale bisogna considerare per l'esecuzione degli interventi?

L'esito di agibilità è unico per ogni edificio. Nel caso in cui siano state redatte più schede di agibilità per lo stesso edificio è necessario contattare la Struttura di Gestione dell'Emergenza che provvederà a unificare gli esiti oppure a ripetere il sopralluogo.

Rif: DCD n. 15 del 09-07-2010;

Sono il proprietario di una unità immobiliare all'interno di un edificio classificato "E" e vorrei utilizzare l'opportunità della sostituzione edilizia, come devo procedere?

L'ipotesi della sostituzione edilizia è riferita all'intero edificio e non alla singola unità immobiliare, e si prospetta nel caso in cui i costi di riparazione dello stesso superino i costi di costruzione dell'edilizia agevolata, così come indicato al comma 4 dell'art. 5 dell'OPCM 3881.

Alternativamente, nel caso in cui l'edificio sia distrutto, come indicato all'art. 1 dell'OPCM 3790, al singolo proprietario è riconosciuta la possibilità dell'acquisto di un'abitazione equivalente; la circolare del Commissario Delegato del 14/07/2010 riporta chiarimenti per la definizione di quest'ultima tipologia di contributo.

Rif: OPCM 3790, OPCM 3881, Circ. CD del 14-07-2010

Siamo proprietari di un edificio classificato "E". Il computo redatto per la riparazione e il miglioramento sismico dell'edificio raggiunge il limite di convenienza economica di cui al comma 4 dell'art. 5 dell'OPCM 3881. Il tecnico ha quindi provveduto a redigere un computo per la realizzazione di un nuovo edificio, ma l'importo di tale computo supera il contributo concessoci; come dobbiamo comportarci?

Il costo di costruzione individuato dal comma 4 dell'art. 5 dell'OPCM 3881, pari a quello previsto per la realizzazione di edifici di edilizia residenziale agevolata, nel rispetto della normativa vigente sia in materia di sicurezza sismica che di confort acustico e risparmio energetico, è un limite massimo non derogabile. Eventuali costi aggiuntivi, legati alle scelte progettuali adottate, sono a carico dei committenti.

Rif: OPCM 3790, OPCM 3881

Sono un cittadino italiano residente all'estero proprietario di un immobile danneggiato dal sisma. Posso accedere al contributo per la riparazione dell'immobile? Se sì, in che misura?

I cittadini italiani residenti all'estero - sia iscritti all'AIRE, sia non iscritti - possono accedere al contributo per la riparazione dell'immobile danneggiato dal sisma, diverso dall'abitazione principale, nei limiti previsti dalle ordinanze di riferimento.

Pertanto, si precisa che, di regola, la residenza all'estero del richiedente esclude la possibilità che l'immobile danneggiato costituisca la sua abitazione principale; di conseguenza, il contributo per la riparazione deve essere determinato ai sensi dell'art. 1, comma 4, dell'OPCM 3779 e dell'art. 1, comma 3, dell'OPCM 3790.

Rif.: Nota della Commissione tecnico scientifica dell' 8.7.2010

Nel caso in cui sia stata presentata domanda per contributo per la riparazione di edificio danneggiato dal sisma costituente abitazione principale ed il richiedente sia deceduto prima dell'emissione del decreto sindacale di concessione del contributo, gli eredi hanno diritto a tale contributo? Se sì, in che misura? E' necessario che gli eredi abbiano la residenza nell'immobile oggetto di contributo?

Ai fini della determinazione del contributo per la riparazione dell'immobile, si deve far riferimento alla posizione del richiedente rispetto all'immobile stesso.

Di conseguenza, salvo il caso in cui il de cuius sia deceduto al momento del sisma ovvero entro il 5 ottobre 2009, se al momento dell'apertura della successione quest'ultimo non ha ancora maturato il diritto alla concessione del contributo, l'erede acquista non il diritto di credito relativo al contributo, bensì, se del caso, solo il diritto reale di cui era titolare il defunto, con l'onere di presentazione dell'istanza per il contributo da determinarsi con riguardo alla sua posizione.

Diverso è il caso in cui il diritto alla concessione del contributo sia già stato acquisito dal de cuius con la valida presentazione della relativa istanza: in tale ipotesi, oltre al diritto reale sull'immobile, nell'asse ereditario confluisce anche il diritto al contributo e, di conseguenza, a nulla rileva la circostanza che gli eredi abbiano o meno la residenza nell'immobile oggetto della richiesta di contributo, in quanto il diritto a quest'ultimo spetta agli stessi non iure proprio ma iure hereditatis.

Rif.: art. 3 L.77/09;art. 8 dell'OPCM 3813, così come sostituito dall'art 3 comma 1 dell'OPCM 3857

Sono comproprietario di una unità immobiliare che non costituisce abitazione principale per nessuno dei partecipanti alla comunione. Decade il contributo per gli altri comproprietari, nel caso in cui uno di essi abbia già beneficiato di altro contributo? Ed eventualmente, in che misura deve essere concesso il contributo?

Nel caso di unità immobiliare in comunione non costituente abitazione principale per nessuno dei comproprietari, il contributo di cui abbia eventualmente beneficiato un comproprietario per altro immobile non comporta la decadenza dal contributo per gli altri partecipanti alla comunione; tale

contributo potrà essere erogato limitatamente ed in ragione della quota percentuale di comproprietà del soggetto richiedente.

Sono proprietario di un immobile con esito di agibilità A per il quale ho già ottenuto il contributo per la riparazione dei danni causati dal sisma. Posso presentare richiesta di contributo anche per l'immobile di mia proprietà, classificato E, presso il quale esercitavo attività professionale?

La risposta è affermativa. Non esiste una norma che vieti il cumulo tra il contributo concesso per immobile costituente abitazione principale classificato A ed analogo contributo concesso per un altro immobile ad uso abitativo o ad uso diverso dall'abitazione, con differente esito di inagibilità.

Pertanto, l'interessato ha diritto di presentare la domanda di contributo sia per l'unità immobiliare di proprietà adibita ad abitazione principale con esito A, sia per l'unità immobiliare ad uso abitativo o ad uso diverso dall'abitazione, con esito E.

QUESITI SUGLI AGGREGATI E SUI CONSORZI

Cosa si intende per aggregato?

Per aggregato strutturale può intendersi un insieme non omogeneo di edifici (unità edilizio-strutturali), interconnessi tra loro con un collegamento più o meno strutturalmente efficace determinato dalla loro storia evolutiva, che possono interagire sotto un'azione sismica o dinamica in genere

Tali realtà esistono principalmente nei centri cittadini ed hanno subito l'evoluzione storica della città stessa, per cui sono identificabili all'interno di uno stesso aggregato, sia elementi originari e omogenei, sia elementi derivanti dal progressivo accrescimento edilizio. Poiché queste realtà sono caratterizzate da reciproche interazioni strutturali, durante la fase della ricostruzione è necessario operare in maniera univoca e condurre analisi strutturali che spesso comprendono più edifici, e quindi diverse proprietà.

Rif: OPCM 3820, OPCM 3832;

Come si individua un aggregato?

Per poter individuare un aggregato edilizio è necessario indicare quali siano gli spazi (strade, piazze, corti interne, giunti di separazione) che lo rendono strutturalmente indipendente dagli edifici nelle immediate vicinanze. La presenza di elementi quali archi o volte di contrasto posti a collegamento tra aggregati contigui, non inficia la possibilità di perimetrazione ed individuazione degli aggregati, laddove tali elementi siano limitati in numero ed estensione e non alterino in modo significativo il comportamento strutturale d'assieme.

Qualora l'aggregato sia di dimensioni rilevanti (oltre circa 1000 mq di impronta a terra) in relazione alle caratteristiche costruttive ed alle esigenze di realizzazione, lo si potrà suddividere in porzioni di minori dimensioni a terra, coerenti con le caratteristiche costruttive e di danno, ma comunque superiori a 300 mq.

Rif: OPCM 3820, OPCM 3832;

Chi individua gli aggregati?

La scadenza inizialmente prevista del 30 marzo per il Comune dell'Aquila e del 28 febbraio 2010 per i Comuni del Cratere (art. 7, co 3-bis dell'OPCM 3820 così come modificato dall'OPCM 3832) è stata unificata dall'OPCM 3870 al 30 settembre 2010. Entro tale scadenza i Comuni rientranti nel cratere individuano gli aggregati edilizi per i quali occorre la costituzione di consorzi obbligatori. Per l'eventuale individuazione delle porzioni di aggregato il Comune redige una relazione tecnica ed uno schema di partizione che tengano conto anche delle eventuali diversità degli edifici dell'aggregato in termini di danno subito, età di costruzione, caratteristiche formali e strutturali, numero di piani e stato di manutenzione.

Rif: OPCM 3820, OPCM 3832, OPCM 3870;

Come si può venire a conoscenza della formazione degli aggregati?

I comuni individuano gli aggregati e le partizioni, entro il 30 settembre 2010 e li pubblicano con cadenza settimanale sui siti internet e gli albi pretori. La pubblicazione equivale ad invito ai proprietari o titolari di diritti reali alla costituzione dei consorzi obbligatori con nomina rappresentante legale entro 20 gg (30 per Comune Aquila).

Rif: OPCM 3820, OPCM 3832;

È soltanto il Comune titolare dell'individuazione dell'aggregato?

Sì, ma i proprietari interessati possono proporre, 10 gg prima della scadenza del termine di individuazione da parte dei Comuni (30 settembre) di cui al comma 3bis dell'OPCM 3820/09, e comunque prima della pubblicazione sull'albo pretorio, l'individuazione dell'aggregato mediante apposita perizia tecnica su cui si esprime il Comune.

Rif: OPCM 3820, OPCM 3832;

Come si procede per la ricostruzione degli aggregati?

Al fine di procedere ai lavori, i proprietari delle singole unità immobiliari che costituiscono l'aggregato, i titolari di diritto reale d'uso, usufrutto o abitazione, si costituiscono in consorzio obbligatorio, o rilasciano procura speciale, in tempo utile per presentare la domanda di contributo per la ricostruzione o riparazione delle parti comuni.

La costituzione del consorzio è valida con la partecipazione dei proprietari che rappresentino il 51% delle superfici utili complessive dell'aggregato, ricomprendendo anche le superfici ad uso non abitativo.

In caso di unico proprietario delle unità immobiliari non vi è l'obbligo di costituzione in consorzio, mentre rimane l'obbligo di rispetto della disciplina.

Rif: OPCM 3820, OPCM 3832, DCD n. 12 del 03-06-2010;

Cos'è un consorzio?

Come disciplinato dal Decreto n. 12 del Commissario Delegato per la Ricostruzione, il consorzio è una figura soggettiva di diritto privato che opera, senza scopi di lucro, allo scopo di rappresentare l'insieme dei titolari del diritto di proprietà e di diritto reale d'uso, usufrutto o abitazione, per la realizzazione degli interventi sulle strutture, le parti comuni e gli impianti funzionali alla piena agibilità e abitabilità dell'aggregato.

Rif: OPCM 3820, OPCM 3832, DCD n. 12 del 03-06-2010;

Come si istituisce il consorzio?

Il consorzio si costituisce attraverso scrittura privata con autenticazione della sottoscrizione di tutti i componenti da parte del segretario comunale o suo delegato. Tale atto deve essere sottoscritto entro 30 giorni per il Comune dell'Aquila (20 per gli altri) dalla pubblicazione sull'albo pretorio del comune competente dell'elenco degli aggregati individuati.

Rif: OPCM 3820, OPCM 3832, DCD n. 12 del 03-06-2010;

Esiste una alternativa al consorzio obbligatorio?

Alternativamente alla costituzione del consorzio i proprietari possono rilasciare procura speciale per gli interventi di riparazione e miglioramento sismico ad un unico soggetto, attraverso scrittura privata con autenticazione della sottoscrizione di tutti i componenti da parte del segretario comunale o suo delegato.

Rif: OPCM 3820, OPCM 3832, DCD n. 12 del 03-06-2010;

Se l'aggregato è partizionato si istituiscono più consorzi?

No. Il consorzio resta unico, per l'intero aggregato, anche se suddiviso in porzioni. Al fine di assicurare l'unitarietà del progetto, il rappresentante legale del consorzio individua un coordinatore di tutti i tecnici incaricati della progettazione, della direzione lavori e del controllo della sicurezza, che operano in ciascuna porzione.

Rif: OPCM 3820, OPCM 3832;

Si possono presentare domande per i singoli edifici facenti parte di in un aggregato edilizio?

Sì. Al fine di non ritardare l'esecuzione dei lavori di riparazione e ricostruzione delle parti comuni, il comune può valutare, anche in via preventiva, le proposte progettuali relative a interventi su singoli edifici di un aggregato e autorizzare espressamente la relativa esecuzione qualora sia dimostrata la compatibilità complessiva dei singoli interventi con le esigenze dell'intero aggregato, attraverso una perizia tecnica, redatta dai progettisti, che riguardi l'intero aggregato e le relazioni fra i singoli edifici. Tale perizia deve essere sottoscritta anche dal coordinatore di tutti i tecnici incaricati della progettazione dell'aggregato; inoltre deve essere designato un unico coordinatore dei direttori dei lavori e dei responsabili per la sicurezza in corso d'opera.

Rif: OPCM 3820, OPCM 3832;

Cosa succede se non si costituisce il consorzio?

Decorsi inutilmente i termini indicati per la costituzione del consorzio, il Comune, previa diffida ad adempiere, pubblicata sull'Albo Pretorio e sul sito internet istituzionale, entro un termine di 15 giorni, si sostituisce ai proprietari inadempienti entro i successivi 15 giorni. Tale potere sostitutivo del Comune si esercita mediante nomina di un commissario, che agisce come soggetto attuatore in sostituzione del consorzio, e l'occupazione degli immobili a titolo gratuito ai soli fini della realizzazione delle finalità del Consorzio obbligatorio.

Rif: OPCM 3820, OPCM 3832;

In base a quale esito di agibilità vengono determinati gli interventi per il rafforzamento locale o il miglioramento sismico dell'aggregato?

Ai sensi dell'articolo 7 dell'Ordinanza 3820 del 12 novembre 2009, e ss.mm.ii., si procede con interventi unitari di rafforzamento o miglioramento sismico, indipendentemente dalla diversità di classificazione di agibilità attribuita ai singoli edifici. Tali interventi di rafforzamento o miglioramento sismico sono finanziati fino ad un importo massimo complessivo per l'intero aggregato pari alla somma degli importi spettanti a ciascuno degli edifici.

Nel caso di edifici con esiti differenti, tra cui ci siano edifici con esito E, gli importi relativi ad edifici con esito B e C possono essere maggiorati del 30% e quelli degli edifici con esito A possono essere equiparati a quelli con esito B, ma senza la citata maggiorazione del 30%. Tale importo deve essere utilizzato per le parti strutturali dell'aggregato viste nella loro interezza.

La tipologia di intervento per l'intero aggregato (rafforzamento locale o miglioramento sismico) è determinata con riferimento a quello richiesto dal peggiore degli esiti di agibilità tra gli edifici facenti parte dell'aggregato stesso.

Rif: OPCM 3820, OPCM 3832;

Entro quanti giorni si devono presentare le domande per i lavori sugli aggregati?

Per gli aggregati costituiti da soli edifici classificati con esito B e C entro 90 gg dalla nomina del legale rappresentante del consorzio. Per gli aggregati nei quali siano presenti anche edifici classificati E entro 160 giorni dalla nomina del legale rappresentante del consorzio.

Rif: OPCM 3820, OPCM 3832;

Un immobile compreso in un aggregato che ha beneficiato dei finanziamenti per la ristrutturazione, una volta tornato agibile può essere alienato?

La proprietà di un immobile oggetto di contributo non può essere alienata per 2 anni. L'articolo 3, comma 5 del decreto-legge 28 aprile 2009 n. 39 coordinato con la legge di conversione 24 giugno 2009, n. 77, recante: *"Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici nella regione Abruzzo nel mese di aprile 2009 e ulteriori interventi urgenti di protezione civile"* recita infatti: *"Il contributo ed ogni altra agevolazione per la ricostruzione degli immobili non spettano per i beni alienati dopo la data del 6 aprile 2009. La proprietà degli immobili per i quali è stato concesso il contributo o ogni altra agevolazione per la ricostruzione non può essere alienata per due anni dalla concessione del contributo. Gli atti di compravendita stipulati in violazione della presente disposizione sono nulli. (...) "*

Rif: Legge 24-06-2009 n. 77;

Nel caso decidessi di alienare il mio immobile ricompreso all'interno di un aggregato prima di beneficiare del contributo per la ristrutturazione l'acquirente ha diritto a richiedere il contributo?

La risposta é negativa. Il proprietario può cedere il proprio immobile danneggiato se rinuncia al contributo; l'acquirente non ha diritto a richiedere il contributo in quanto la situazione sulla base della quale si verificano i requisiti soggettivi e oggettivi per la richiesta del contributo è quella esistente alla data del 6 aprile 2009. Il rappresentante del consorzio può comunque richiedere il

contributo per la riparazione e il rafforzamento locale o il miglioramento sismico delle parti comuni degli edifici facenti parte dell'aggregato.

Rif: Legge 24-06-2009 n. 77;

Insieme ad altri proprietari che rappresentano più del 51% delle superfici lorde coperte di un aggregato abbiamo legittimamente costituito il consorzio e designato i tecnici per la progettazione dell'intervento. Il proprietario di una delle unità immobiliari dell'aggregato non vuole far accedere i tecnici incaricati all'interno della propria abitazione, come bisogna comportarsi?

Il presidente del Consorzio deve chiedere al Sindaco del Comune di appartenenza l'applicazione dell'art. 15 del D.P.R. 08-06-2001 n. 327, testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per la pubblica utilità.

Rif. OPCM 3820, OPCM 3832, D.P.R. 08-06-2001 n. 327

Abito in un edificio con esito di agibilità "C" aggregato ad un edificio con esito di agibilità "B", situato all'interno della perimetrazione individuata ai sensi del DCD n. 3. Il Comune sta predisponendo un piano di ricostruzione per tale zona. Posso intervenire sul mio edificio senza aspettare il piano di ricostruzione?

L'art. 7 del DCD n. 3 disciplina le modalità di attuazione degli interventi negli ambiti oggetto dei piani di ricostruzione. Durante la predisposizione del piano di ricostruzione il Sindaco individua anche gli interventi che possono essere attuati in forma singola.

Rif: DCD n. 3 del 09-03-2010;

E' possibile autenticare le sottoscrizioni della scrittura privata per la costituzione del consorzio o per il conferimento della procura speciale presso un notaio, piuttosto che presso il Segretario Comunale?

In base alla normativa generale la costituzione del consorzio avviene dinanzi ad un notaio; si ritiene pertanto che vi si possa far ricorso anche nel caso dei consorzi ex OPCM 3820, rimandando gli adempimenti specifici previsti dalle OPCM che regolamentano il processo di ricostruzione ad una specifica delega da conferire al rappresentante del consorzio stesso.

Rif: OPCM 3820, OPCM 3832;

Sono proprietario di quattro unità immobiliari che si estendono su tre edifici individuabili come un unico aggregato edilizio. L'intero aggregato è di mia proprietà. Una delle unità immobiliari è la mia abitazione principale. Come viene determinato il contributo?

Oltre gli interventi relativi alla riparazione del danno dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale sono finanziati gli interventi finalizzati alla riparazione del danno ed al miglioramento sismico sulle strutture necessari al ripristino dell'agibilità dell'abitazione principale. La valutazione dell'estensione dell'intervento sulle strutture è effettuata sotto la responsabilità del tecnico incaricato, sulla base dell'analisi dell'aggregato e l'individuazione delle Unità Minime di Intervento rilevabili per l'aggregato in esame.

Rif: OPCM 3779, OPCM 3790, OPCM 3820, OPCM 3832;

L'assessore di un Comune colpito dal sisma può essere il progettista di un aggregato o il presidente di un consorzio situati nel proprio Comune?

Ai sensi dell'art.78 comma 3 del decreto legislativo 267 del 2000 "I componenti la giunta comunale competenti in materia urbanistica, di edilizia e di lavori pubblici devono astenersi dall'esercitare attività professionale in materia di edilizia privata e pubblica nel territorio da essi amministrato". Pertanto l'assessore di un Comune colpito dal sisma non può assumere l'incarico di progettista di un aggregato sito nel territorio da esso amministrato.

Pur in assenza di una specifica previsione normativa di incompatibilità, ragioni di opportunità suggeriscono, altresì, che l'assessore del Comune non assuma incarico di presidente di un consorzio costituito per un aggregato sito nel Comune amministrato.

QUESITI SULLE PERIMETRAZIONI E SUI PIANI DI RICOSTRUZIONE

Il mio edificio si trova al limite della perimetrazione del centro storico del mio Comune, ma non è ricompreso in essa; essendo un edificio piuttosto danneggiato e con caratteri architettonici di pregio ritengo che debba essere incluso in essa. Quale procedura devo seguire affinché la perimetrazione sia allargata per comprendere anche il mio edificio?

Il proprietario può richiedere al Sindaco una revisione della perimetrazione già definita, motivando opportunamente la richiesta. In caso di accettazione della richiesta, il Sindaco può procedere nuovamente ai sensi dell'art. 3 del Decreto del Commissario Delegato n. 3/2010. In caso di diniego della richiesta, all'edificio in questione si applicano comunque le OPCM già emanate in quanto compatibili con la situazione in essere.

Rif: DCD n. 3 del 09-03-2010;