



Città dell'Aquila

L'Aquila 8 novembre 2009

Nuove risposte a quesiti dei cittadini concordate tra Protezione Civile e Comune dell'Aquila

CONTRIBUTI PER RIPARAZIONE, RICOSTRUZIONE, ACQUISTO

Acquisto di nuova abitazione ai sensi dell'Ordinanza 3790, art. 1

Ai fini della concessione del contributo per l'acquisto di nuova abitazione, con quali criteri viene stabilita l'equivalenza tra la nuova abitazione e l'abitazione principale distrutta?

E' possibile l'acquisto di nuova abitazione equivalente a quella distrutta in altro Comune?

Inoltre, la ricostruzione in altro sedime è consentita anche su terreni agricoli nel caso in cui i coefficienti di edificazione agricola lo consentano? Anche in assenza di modifica al piano regolatore? Al riguardo, alcuni sindaci dei paesi limitrofi stanno dando indicazioni positive.

L'equivalenza fra l'abitazione distrutta e quella che si intende acquistare è stabilita dall'Autorità comunale (art. 3 comma 1 lettera a) del decreto – legge n. 39/09, convertito in Legge, con modificazioni, dalla legge n. 77/2009).

La ricostruzione (intesa come riedificazione dell'edificio distrutto) deve essere realizzata nello stesso Comune in cui è posto l'immobile distrutto (art. 3 c.1 lettera a) d.l. 39/09), ovviamente nel rispetto dei regolamenti vigenti.

E' possibile anche l'acquisto di nuova abitazione equivalente a quella distrutta in altro Comune.

Immobile ad uso non abitativo di proprietà di una società dato in locazione ad altro soggetto per l'esercizio di un'attività commerciale

Una società di capitali, proprietaria dell'immobile ad uso non abitativo concesso in locazione per l'esercizio dell'attività di impresa, può accedere al contributo ex art. 1, co. 4, Ordinanza 3779 e art. 1, co. 3, Ordinanza 3790 (80% delle spese e comunque entro 80.000 euro)?

L'art. 1, comma 4, della OPCM n. 3779 e l'art. 1, comma 3, della OPCM n. 3790 riconoscono la possibilità di ottenere un contributo – non cumulabile con quello della abitazione principale - per la riparazione degli immobili classificati, rispettivamente, con esito B e C, ovvero E; tale contributo riguarda le unità immobiliari diverse da quelle adibite ad abitazione principale nonché le unità immobiliari ad uso non abitativo. Queste ultime espressioni consentono di affermare che le unità immobiliari interessate possono essere anche quelle destinate ad attività di impresa il cui esercizio sia svolto da soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'immobile. In questo caso la richiesta di contributo può essere presentata anche dal legale rappresentante della società di capitali che risulti proprietaria della unità immobiliare interessata. E' consentita la erogazione del contributo per una sola unità immobiliare.

Immobili concessi in locazione. Ordinanze 3803 e 3805

Per accedere al contributo previsto dall'articolo 7, comma 7, della ordinanza 3803 del 2009 così come sostituito dall'articolo 12 dell'Ordinanza 3805 del 3 settembre 2009 quale modulo di richiesta va compilato? Non sembra al momento disponibile uno specifico modulo: in tal caso sarebbe forse opportuno prevederlo.

Per la concessione del contributo previsto dall'art. 7, comma 7, della OPCM 3803 del 2009 per la esecuzione dei lavori di riparazione degli immobili concessi in locazione alla data del 6 aprile 2009, si devono rispettare le regole fissate nelle OPCM 3778 e 3779 utilizzando la modulistica allegata alle medesime ordinanze cui deve necessariamente essere allegata una specifica documentazione attestante il possesso dell'ulteriore requisito della locazione.

Si evidenzia che non è richiesto che il contratto di locazione in essere alla data del 6 aprile 2009 sia regolarmente registrato.

Immobili in costruzione/lavori in corso

Oltre a quello previsto per le imprese all'articolo 5 comma 1 dell'Ordinanza 3789 del 9 luglio 2009 (*"Alle imprese aventi ad oggetto la costruzione e la vendita di edifici da adibire ad uso abitativo, in corso di realizzazione alla data del 6 aprile 2009, è riconosciuto un indennizzo..."*), è riconosciuto un contributo anche alle persone fisiche titolari di immobili in costruzione alla data del sisma che abbiano subito danni?

Attualmente non esistono disposizioni che consentano di estendere, anche alle persone fisiche, la disciplina prevista dall'art. 5, comma 1, della OPCM n. 3789 del 2009 che riconosce alle sole imprese il diritto di fruire di un indennizzo per il completamento dei lavori su immobili in costruzione alla data del 6 aprile 2009.

Si precisa che né l'art. 3, comma 1, lett. e) del decreto legge n. 39 del 2009, che dispone la erogazione di contributi per la riparazione o ricostruzione di immobili diversi da quelli adibiti ad abitazione principale, né le ordinanze che disciplinano le modalità di rilascio dei contributi, richiedono che gli immobili siano accatastati.

Nel caso prospettato, ove non si tratti di abuso edilizio, gli interessati possono accedere al contributo per la disposizione richiamata, nei limiti di 80.000,00 euro, come previsto dall'art. 1, comma 4, della OPCM 3779, se sono stati riportati danni classificati B o C, o come previsto dall'art. 1, comma 3 della OPCM 3790, se sono stati riportati danni di tipo E.

Si rappresenta che il contributo in argomento non è cumulabile con eventuale contributo cui i soggetti aventi titolo avessero diritto per la riparazione, ricostruzione o acquisto per equivalente della abitazione nel frattempo adibita ad abitazione principale, posseduta a titolo di proprietà od altro diritto reale di godimento alla data del 6 aprile 2009. Il contributo in questi casi è correlato all'effettivo danno subito dalle opere esistenti al 6 Aprile. Opere la cui consistenza va dimostrata con perizia asseverata e documentazione fotografica.

Concessione di unità abitativa principale tra fratelli ed eventuale estensione ad altro legame di parentela

E' stato chiarito che per un alloggio di proprietà di un genitore concesso in uso prima del sisma ad un figlio che vi dimora stabilmente, il contributo può essere richiesto dal figlio con autocertificazione del genitore. E' possibile estendere la fattispecie anche ad altri rapporti di parentela? Esempio: fratello che vive stabilmente in abitazione di proprietà della sorella a titolo gratuito e senza formalizzazioni.

Il caso segnalato consente di ribadire che, a prescindere dal legame di parentela, è necessario che il soggetto richiedente dimostri di avere un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione) sul bene di proprietà altrui, non essendo sufficiente il mero diritto personale di godimento sul bene, che derivi da locazione o comodato. Atteso che la legge richiede la forma scritta "ad substantiam" per l'atto di trasferimento dei diritti reali di godimento su un immobile, ma non richiede che lo stesso sia reso pubblico, ricordiamo che la autocertificazione del proprietario, attestante l'esistenza del diritto reale di godimento in capo al soggetto che presenta la domanda di contributo, è richiesta, ad esempio in caso di distruzione o smarrimento dell'atto di trasferimento del citato diritto.

Cooperativa edilizia a proprietà indivisa

L'art. 4 dell'Ordinanza 3803 prevede che le disposizioni di cui alle Ordinanze 3778, 3779 e 3803 si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari. Nell'ipotesi in cui – alla data del sisma - all'assegnazione delle abitazioni ai soci non abbia ancora fatto seguito formalmente l'effettivo trasferimento della proprietà delle abitazioni ai soci medesimi, la domanda di contributo viene presentata dai soci assegnatari o dal Presidente della Cooperativa?

In presenza di una cooperativa a proprietà indivisa non si verifica il trasferimento della proprietà delle singole abitazioni ai soci, per cui si ritiene corretto che il

rappresentante legale della Cooperativa presenti sia la domanda per la concessione del contributo per i lavori relativi alle unità immobiliari adibite ad abitazione principale dei soci, sia la domanda del contributo per i lavori relativi alle parti comuni. Appare del pari ammissibile la domanda di contributo presentata dall'assegnatario con la contestuale autorizzazione del rappresentante legale della Società, nella qualità di proprietaria dell'unità immobiliare.

Si ricorda, con l'occasione, che la nozione di abitazione principale è strettamente correlata alla condizione di stabile dimora del nucleo familiare alla data del 6 aprile 2009; quindi solo gli alloggi stabilmente occupati a tale data possono essere considerati abitazione principale dei soci assegnatari.

Nozione di condominio di fatto

Con riferimento all'art. 4 degli "Indirizzi" si chiedono chiarimenti in merito ai concetti di "condominio" e "parti comuni condominiali"; nello specifico si chiede se, ai fini della competenza degli interventi, si possa configurare come "condominio" un fabbricato suddiviso in unità immobiliari di proprietà diverse e, in caso affermativo, si chiede di chiarire chi, tra i comproprietari, e con quali modalità, abbia titolo a presentare la domanda per la erogazione del contributo.

Nel caso specifico si applica la disciplina dell'art. 2, comma 1, parte finale, della OPCM 3779 e della OPCM 3790 che si esprime nei seguenti termini: "quando la riparazione ... riguarda parti comuni di un edificio composto da più unità immobiliari non costituito in condominio, anche ad uso non abitativo, di proprietà di soggetti diversi, i proprietari che rappresentano almeno la metà delle superfici utili complessive dell'edificio possono designare un rappresentante per la presentazione della domanda di contributo".

Lo stesso rappresentante del "condominio di fatto" può presentare la richiesta di contributo anche per le singole abitazioni, qualora delegato dai relativi proprietari. Questa soluzione è raccomandata, in quanto consente la realizzazione di lavori coordinati e contestuali, favorendo la maggiore efficacia degli interventi.

Contributi per i lavori sulle parti comuni di un condominio con esito A

Si può avere un chiarimento più preciso sul contenuto della risposta ad un quesito già pubblicato, concernete la possibilità di destinare una parte del contributo di 10.000 euro per ogni alloggio all'incremento della quota di 2.500 euro destinato alle parti comuni?.

La risposta al quesito in questione deve essere intesa nel senso che il contributo per i lavori relativi alle parti comuni di un condominio con esito A, può essere incrementato con una quota del contributo spettante ad ogni alloggio a condizione che si verifichino le seguenti condizioni:

- a) il condomino presenta una richiesta di contributo per i lavori necessari per il proprio appartamento, per un importo inferiore a 10.000 euro;*

b) il progetto per le parti comuni pone in rilievo la esigenza di un importo maggiore dei lavori destinati al recupero dei danni alle parti comuni funzionali anche all'appartamento del condomino..

Il condominio, in tal caso, utilizza la quota di contributo non utilizzato dal condomino, con il relativo consenso .

E' escluso che possa essere devoluto al condominio il contributo di un condomino che non richiede un contributo per il proprio alloggio.

Cittadini stranieri e immobile diverso dall'abitazione principale

La richiesta di contributo, come seconda casa, può essere presentata da un cittadino italiano non iscritto all'AIRE? La stessa richiesta può essere formulata anche da un cittadino straniero?

E' stato stabilito che i cittadini italiani iscritti all'AIRE possono chiedere il contributo per la riparazione dell'immobile diverso dall'abitazione principale.

E' possibile accedere a detto contributo anche da parte di un cittadino italiano residente all'estero ma non iscritto all'AIRE.

E' certamente possibile, inoltre, presentare richiesta di contributo anche da parte degli stranieri che possiedono un'immobile in Italia in uno dei Comuni del cratere e per il quale pagano regolarmente le tasse.

Possibile cumulo dei contributi della abitazione principale e unità immobiliari diverse

Nel caso in cui un cittadino sia proprietario di diverse unità immobiliari, di cui una adibita ad abitazione principale e le altre concesse in locazione, comodato d'uso gratuito, usufrutto, ecc., a terzi, si chiede se il contributo per la riparazione possa essere concesso al proprietario per l'abitazione principale e agli altri titolari di diritti reali sulle abitazioni secondarie.

Il mero diritto personale di godimento di un immobile, come la locazione e il comodato, non consente di legittimare la richiesta di contributo. Tale richiesta può competere al titolare di usufrutto (diritto reale di godimento su un bene altrui) a condizione che ne sia dimostrata la esistenza anche mediante scrittura privata non registrata.

Si segnala che il contributo per la abitazione principale può essere cumulato con quello relativo ad altra unità immobiliare, adibita ad uso diverso dall'abitazione principale, nelle seguenti ipotesi:

a) sia destinata ad uso non abitativo e adibita all'esercizio di impresa o ad attività professionale, anche se in locazione a soggetto diverso dal proprietario (limite ad una sola unità e con i tetti di spesa previsti dalle OPCM 3779 e 3790);

b) la o le altre unità immobiliari risultino in locazione a nuclei familiari mediante regolare contratto alla data del sei aprile, con vincolo a ridestinare l'immobile a locazione per almeno due anni alle medesime condizioni; tale possibilità può

riguardare anche più unità immobiliari con esito A, B e C, nei limiti della somma complessiva di 80.000 euro;

c) la o le altre unità immobiliari siano situate in un edificio condominiale in cui siano previsti lavori alle parti comuni in conformità a quanto previsto dall'art. 1 della OPCM n. 3814 del 2.10.2009, ovviamente nei limiti dei lavori riguardanti la riparazione delle parti comuni.

d) quando il contributo per la abitazione principale sia stato richiesto per una unità immobiliare con esito A, non rileva il divieto di cumulo con il contributo previsto dall'articolo 3, comma 1, lettera e, del decreto-legge 39/2009.

Sull'abrogazione del tetto del finanziamento agevolato a favore del condominio, si rinvia all'art. 2, dell'OPCM 3805, come modificato dall'articolo 7, comma 1, dell'OPCM 3813 e, successivamente, dall'articolo 1, comma 1, dell'OPCM 3814, nella parte in cui il finanziamento è concesso "fino a copertura del costo degli interventi sulle strutture, sulle parti comuni e sugli impianti funzionali alla piena agibilità ed abitabilità dell'edificio"

Abitazione principale e pertinenza (garage)

Il contributo per la abitazione principale può ricomprendere anche i lavori relativi ad una unità immobiliare qualificata "pertinenza" di quella principale?

Il caso delle "pertinenze" è stato recentemente disciplinato dall'art. 16 della OPCM n. 3817 del 16.10.2009 che si esprime nei seguenti termini: "I contributi previsti, anche con la modalità del finanziamento agevolato, ai sensi dell'art. 1 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio di Ministri n. 3779 del 6 giugno 2009 e dell'articolo 1 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3790 del 9 luglio 2009, sono comprensivi delle spese concernenti le pertinenze."

Il riferimento al testo dell'art. 1 delle OPCM 3779 e 3790 consente di poter affermare che il finanziamento dei lavori relativi alle pertinenze è consentito sia con riferimento alle richieste di contributo per le abitazioni principali sia per quelle relative ai contributi per gli immobili diversi dalla abitazione principale.

Per meglio specificare il concetto di "pertinenza" si ritiene utile richiamare il contenuto dell'art. 817 del codice civile stabilisce che; "sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio od ornamento di un'altra cosa. ..."

Il principio civilistico trova applicazione anche ai fini fiscali: l'art. 21, comma 3, del TU Registro, stabilisce che "le pertinenze" sono in ogni caso soggette alla disciplina prevista per il bene al cui servizio o ornamento sono destinate. Inoltre, anche in tema di agevolazioni prima casa, il comma 3 della nota II-bis, dell'art. 1 della tariffa, parte prima, del TU Registro, dispone che l'agevolazione "prima casa", ricorrendo le condizioni di cui alle lettere a), b), e c), del comma 1, spetta pure per l'acquisto "anche se con atto separato, delle pertinenze di cui alla lettera a)."

Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente a una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte, magazzini), C/6 (autorimesse, rimesse, scuderie) e C/7 (tetterie chiuse o

aperte) che siano di fatto ed in modo durevole a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

Le agevolazioni sopra menzionate non trovano applicazione qualora la pertinenza non possa oggettivamente essere destinata in modo durevole a servizio ornamento dell'abitazione principale, circostanza, quest'ultima, che normalmente ricorre, ad esempio, qualora il bene pertinenziale è ubicato in un punto distante o addirittura si trovi in un comune diverso da quello dove è situata la "prima casa"

Divieto di cessione per due anni

In un condominio vengono eseguiti lavori assistiti da contributo solo per le parti comuni. Il divieto di alienazione entro due anni, previsto dall'art. 3, comma 5 della legge n. 77 del 2009, opera anche nei confronti delle unità immobiliari con non hanno beneficiato di contributi per i lavori di riparazione?

*In caso di contributo concesso esclusivamente per la riparazione delle parti comuni di un condominio, non può ritenersi sussistente in capo al proprietario di uno degli immobili facenti parte dello stesso condominio il divieto di cessione di tale bene. E ciò in quanto il disposto di cui all'art. 3 comma 5 della legge n° 77/2009 – che prevede che la proprietà degli immobili per i quali è stato concesso il contributo non potrà essere alienata nel biennio successivo – fa riferimento al SINGOLO immobile a vantaggio del quale è stata erogata l'agevolazione e non può applicarsi al caso in cui l'immobile – **che non ha goduto di alcun contributo** – faccia parte di un più ampio complesso le cui sole parti comuni siano state riparate grazie al beneficio offerto dalla legge citata.*

Diversamente ragionando, si verrebbe a creare una immotivata ed illegittima compressione del diritto di disposizione del bene da parte del proprietario di un singolo immobile che insiste in un condominio le cui parti comuni sono state danneggiate e per la riparazione delle quali l'amministratore ha chiesto ed ottenuto il contributo: è certamente immotivata in quanto il su indicato proprietario potrebbe anche aver "subìto" la decisione – dell'amministratore o del Sindaco, a seconda dei casi previsti dalla legge - di richiedere il contributo; ed illegittima in quanto tale divieto - non espressamente previsto dalla legge – verrebbe a realizzare un'applicazione analogica "in malam partem" vietata dal nostro ordinamento.

Preliminare di vendita stipulato prima del 6 aprile 2009

Nel caso risulti stipulato un preliminare di vendita, senza immissione in possesso, a chi spetta richiedere il contributo per i lavori di riparazione o ricostruzione?

Tizio (promittente venditore) e Caio (promittente acquirente) prima del sisma avevano stipulato un preliminare di vendita – senza l'immissione in possesso da parte di Caio - di un immobile di tipo C e vogliono dare seguito al preliminare stipulando il rogito.

Posto che l'art. 3, co. 5, Legge n. 77/2009 prevede che il contributo ed ogni altra agevolazione non spettano per i beni alienati dopo il 6 aprile 2009, la domanda di contributo deve essere presentata da chi risultava proprietario al momento del sisma.

Contributo per case in locazione (Ordinanza 3803)

Il contributo per la riparazione degli alloggi in locazione alla data del 6 aprile, possono essere richiesti anche per più unità immobiliari? Come viene calcolato l'importo del contributo?

Il comma 7 dell'articolo 7 dell'Ordinanza 3803 del 15 agosto 2009, così come sostituito dall'articolo 12 dell'Ordinanza 3805 del 3 settembre 2009, prevede che ai proprietari di unità immobiliari concesse in locazione sia riconosciuto il contributo per la riparazione nel limite complessivo di 80.000 euro, "ivi inclusi i contributi eventualmente già spettanti ad sensi delle ordinanze del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3778 e n. 3779 del 6 giugno 2009".

*Nell'ipotesi in cui lo stesso proprietario abbia più di una casa concessa in locazione rispondente ai requisiti previsti dalla norma, **il limite di 80.000 euro è da intendersi come tetto massimo** per il totale delle abitazioni ammesse a contributo. Se il proprietario usufruisce di un contributo per un'abitazione non principale (non locata) ovvero per una unità immobiliare ad uso non abitativo ai sensi dell'Ordinanza 3779, tale contributo **concorre al raggiungimento del tetto di 80.000 euro.***

ESITI DI AGIBILITA'

Esito agibilità squadre Di.Coma.C.

Quale criterio deve essere seguito in caso di incongruenze fra l'esito di agibilità formulato dalle squadre accreditate Di.Coma.C e l'esito di agibilità determinato dal tecnico professionista incaricato dal cittadino per l'asseverazione del nesso di causalità?.

La circolare Di.Coma.C. n. 27671 del 14/7/09 prevede due possibilità:

- a) nel caso di beni ricadenti nei comuni di cui ai decreti del Commissario delegato n. 3 e seguenti, o, comunque, nel caso di esiti definiti da squadre accreditate dalla F1 Di.Coma.C. si utilizzano detti esiti;*

- b) nel caso in cui il professionista incaricato di redigere la perizia che dimostri il nesso di causalità fra danni e sisma (art. 1 c. 3 L. 77/09), non ricadendo nella fattispecie precedente (esito di agibilità già determinato da squadra accreditata Di.Coma.C.) abbia anche compilato la scheda di primo livello di valutazione del danno e dell'agibilità, l'esito deriva dalla valutazione del professionista, fatto salvo il controllo da parte dei competenti Uffici del Genio Civile.*

Contrasto tra esiti agibilità dei professionisti e delle squadre Di.Coma.C.

Nel caso in cui, all'interno dello stesso fabbricato, unità immobiliari diverse abbiano avuto esiti di agibilità diversi, si chiede se il professionista incaricato possa attribuire all'intero fabbricato un unico esito di agibilità, a seguito di proprie valutazioni, pur in contrasto con quanto valutato dai tecnici Di.Coma.C.

L'esito di agibilità si riferisce ad un intero edificio inteso come unità strutturale cielo-terra e non al singolo appartamento. Qualora la situazione di danno sia significativamente disomogenea all'interno dell'edificio stesso allora può essere definito un esito di agibilità parziale (C), accompagnato dalla puntuale descrizione di parti agibili e non agibili. Nel caso in cui ci sia stata già una definizione di esito univoco e puntuale da parte di tecnici accreditati Di.Coma.C., quest'ultima prevale. In caso in cui all'esito C non sia accompagnata la descrizione delle zone agibili (o inagibili) a ciò provvede il professionista incaricato, fatto salvo il controllo da parte dei competenti Uffici del Genio Civile.

Prevalenza della scheda redatta dai tecnici del Dipartimento P.C.

Nei casi in cui i tecnici del Dipartimento P.C. abbiano riportato sulla scheda un danno preesistente, si chiede se il professionista incaricato possa, nella propria perizia, con opportune motivazioni tecniche, contestare ciò che è stato indicato, ed in tal caso, se, nell'istruttoria, si possa considerare valido quanto espresso dal professionista.

Le valutazioni effettuate dai tecnici accreditati DPC forniscono gli esiti di agibilità, che prevalgono su ogni eventuale diversa valutazione effettuata dai tecnici professionisti incaricati dal proprietario committente. Ciò consente di salvaguardare il pubblico interesse attraverso la omogeneità dei comportamenti a garanzia anche dei titolari dei diritti reali sugli immobili. Nel caso in cui si sia contestato l'esito di un sopralluogo effettuato da squadre accreditate DPC si può richiedere la ripetizione di sopralluogo ai sensi della Circolare n.27671 del 14/7/09 che, peraltro, ha anche fissato la scadenza per tali richieste al 25 luglio 2009 o, nel caso in cui l'esito sia stato pubblicato successivamente a tale data, entro il limite di una settimana dalla pubblicazione stessa.

DOMANDE DI CONTRIBUTI: CONTENUTI E PROCEDIMENTO DI ESAME

Coincidenza del committente con il professionista o con l'impresa

Si chiede se il committente possa coincidere con la figura del titolare dell'impresa e/o con la figura del professionista incaricato.

Nel nostro ordinamento non si rinvengono disposizioni che prevedano una causa di "incompatibilità" tra il committente e il titolare dell'impresa o la figura del

professionista incaricato della progettazione. Possono, eventualmente, emergere aspetti di opportunità o di deontologia professionale che il committente potrà valutare con senso di equilibrio e responsabilità.

Vincolo del prezzario regionale

Con riferimento all'art. 7 degli "Indirizzi" si chiede se il preventivo di spesa debba essere redatto sulla base del prezzario della Regione Abruzzo e/o se lo stesso possa essere inferiore all'importo risultante dal computo metrico estimativo redatto dal professionista incaricato.

Per le voci di spesa ricomprese nel prezzario regionale, occorre rispettare le relative previsioni. Questo adempimento sarà oggetto di valutazione in sede di verifica degli aspetti economici della richiesta di contributo.

Per le eventuali voci non ricomprese nel Prezzario è sempre possibile la utilizzazione del metodo dell'analisi dei prezzi, ovviamente limitate a quelle strettamente necessarie e non surrogabili.

Nel caso in cui l'impresa esecutrice dei lavori proponga riduzioni di prezzo rispetto al preventivo di spesa prodotto dal professionista, ferma restando la qualità dei prodotti e delle opere, l'eventuale minor costo sarà comunicato in sede di rendicontazione finale ed influenzerà l'entità del contributo a saldo.

Contenuti della istruttoria amministrativa, tecnica ed economica

Con riferimento all'art. 7, comma 1, della OPCM 3803, si richiede cosa debba accertare nello specifico l'istruttoria amministrativa che il Comune deve espletare, entro 30 giorni, dalla presentazione della domanda, e cosa debba essere verificato nei successivi trenta giorni.

Le competenze relative alla verifica tecnica e alla verifica amministrativa sono indicate nell'art. 7, della OPCM n. 3083 del 15.8.2009.

La verifica amministrativa delle domande è rivolta "alla verifica della regolarità formale e della completezza della domanda e della documentazione allegata." A tal fine sul sito istituzionale del Comune di L'Aquila: www.comune.laquila.it e sul sito di Fintecna: ww.fintecna.it sono stati pubblicati alcuni indirizzi specifici che contengono anche l'elenco dei documenti che devono essere prodotti al momento della presentazione della domanda. (Si allega il relativo documento in coda alla risposta).

Successivamente alla accettazione della domanda decorrono i primi 30 giorni per la concessione del contributo provvisorio; dalla data di questo provvedimento comunale decorrono gli ulteriori 30 giorni per la concessione del contributo definitivo. Entro i suddetti termini devono essere effettuate le seguenti ulteriori verifiche:

- a) *quella tecnica: rivolta all'accertamento della congruenza sia tra la documentazione fotografica e gli interventi proposti, sia con riferimento alla normativa sismica e agli indirizzi formulati dalla Protezione Civile;*

b) *quella economica: rivolta all'accertamento della congruenza, in termini economici, delle domande di contributo e della relativa documentazione; può riguardare sia la quantità delle lavorazioni, sia il computo metrico, sia i prezzi unitari (in coerenza con il prezziario regionale, salve le voci non ricomprese che possono richiedere una analisi dei costi).*

Elenco della documentazione da allegare alla richiesta di contributo

A) DOMANDA;
B) PREVENTIVO DI SPESA con indicazione dei tempi di realizzazione;
C) PERIZIA del professionista abilitato che contenga: 1) RELAZIONE DESCRITTIVA DELLA STRUTTURA contenente la descrizione della struttura portante dell'edificio e degli impianti 2) RELAZIONE SULLO STATO DI DANNO che contenga la quantificazione e la descrizione del danno da sisma con indicazione degli elementi strutturali e non strutturali interessati dai danneggiamenti ed eventuale indicazione degli interventi provvisori effettuati; 3) DICHIARAZIONE SUL NESSO DI CASUALITA' tra il danno e l'evento sismico, se richiesta (1); 4) RELAZIONE SUGLI INTERVENTI PREVISTI che descriva la natura e l'idoneità degli interventi da eseguire per rimuovere lo stato di inagibilità e per il miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti al sisma degli elementi su cui si interviene, con le spiegazioni sulle scelte operate architettoniche, strutturali ed impiantistiche e sui risultati che si attendono, con indicazione puntuale delle modalità esecutive e dei tempi necessari per l'ultimazione; 5) COMPUTO METRICO ESTIMATIVO contenente la quantificazione degli interventi da eseguire per rimuovere lo stato di inagibilità (interventi tipo A del par.5) e per il miglioramento delle condizioni di sicurezza preesistenti al sisma (interventi tipo B del par.5) degli elementi su cui si interviene, computando separatamente i primi ed i secondi e riportando oltre ai totali, anche i costi per unità di superficie. Tale quantificazione andrà anche suddivisa per ciascuna proprietà e per la parte condominiale, qualora si tratti di edificio di proprietà condivisa. I costi unitari per le spese condominiali andranno riferiti alle superfici lordi totali del fabbricato, comprensive dei sottotetti, scantinati, garage, porticati e quant'altro presente nel fabbricato (2); 6) COMPUTO METRICO ESTIMATIVO che, nel caso si proceda a DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE , contenga la quantificazione che dimostri la convenienza rispetto all'intervento di miglioramento sismico. In tali casi, quindi, è necessario che venga redatto preliminarmente un progetto di miglioramento sismico su cui valutare i costi dell'intervento (Indirizzi per l'esecuzione degli interventi di cui OPCM n.3790) (3) 7) DICHIARAZIONE DI CONGRUITA' del preventivo di spesa.

Vincoli dei provvedimenti autorizzativi

Relativamente ai provvedimenti autorizzativi (permesso a costruire – D.I.A.) previsti dal DPR n. 380 del 2001, si chiede se gli interventi di riparazione di cui alla OPCM 3778, 3779 e 3790, possano andare in deroga al suddetto DPR o se, prima dell'inizio dei lavori, in qualunque caso, debba essere presentata tutta la documentazione necessaria al rilascio dei provvedimenti autorizzativi suddetti.

Le ordinanze sopra citate non prevedono alcuna deroga al DPR 380/2001, per cui l'interessato è soggetto al rispetto della relativa normativa edilizia.

Imprevisti

E' possibile inserire una previsione per imprevisti nelle richieste di contributo?

Sia ritiene che la previsione di una quota per imprevisti nelle richieste di contributo non possa essere consentita, in quanto il conferimento dell'incarico è un atto privatistico e non ricade nella disciplina dei LLPP.

Perizie suppletive (Varianti)

E' consentito presentare perizie di variante o suppletive?

Non sono ammesse perizie di variante o suppletive in relazione ai lavori di riparazione o ricostruzione degli immobili danneggiati o distrutti dal terremoto; si può consentire solo l'assestamento finale a parità di contributo, come risulterà dalla documentazione presentata a saldo.

CONTRIBUTI E INDENNIZZI

Effetti della dichiarazione di agibilità in corso d'opera (cas, alberghi)

Quali effetti pratici derivano dal rientro delle famiglie nelle unità immobiliari a seguito della "dichiarazione di agibilità in corso d'opera" secondo la circolare del Vice Commissario delegato n. 44170 del 10/9/09? Vengono meno, ad esempio, i requisiti per la permanenza in sistemazione alberghiera e per la erogazione del contributo per la autonoma sistemazione?

La dichiarazione di agibilità in corso d'opera volontariamente accettata dal proprietario e certificata insieme al tecnico incaricato, equivale ad una anticipazione della classificazione con esito A e permette, sempre volontariamente, il rientro legittimo delle famiglie nei rispettivi alloggi, anche accettando gli eventuali e prevedibili disagi derivanti dalla necessità di completare comunque i lavori di riparazione.

Ciò significa che vengono meno i requisiti indispensabili per poter beneficiare sia della sistemazione alberghiera, sia del contributo della autonoma sistemazione.

Per la decorrenza dei relativi effetti si ritiene che possano essere applicati i criteri stabiliti dall'art. 7 della OPCM n. 3771 del 2009: 15 giorni per la cessazione della ospitalità alberghiera e 45 giorni per la cessazione del contributo per la autonoma sistemazione, entrambi a partire dalla data della attestazione della agibilità in corso d'opera sottoscritta da proprietario e dal professionista.

Spese per il trasloco e il deposito temporaneo; alloggi in affitto o non occupati

Il contributo per il trasloco e il deposito temporaneo del mobilio può essere concesso anche nel caso in cui l'alloggio risulti in affitto o non stabilmente occupato da un nucleo familiare alla data del 6 aprile 2009?

L'art. 5 della OPCM 3797 del 2009, prevede la erogazione di un contributo fino ad un massimo di 5.000 euro per le spese sostenute e documentate per il trasloco e il deposito temporaneo di mobilio "allo scopo di favorire la rapida effettuazione degli interventi di riparazione e ricostruzione diversi da quelli disciplinati dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3778 del 6 giugno 2009"

Questa speciale disciplina, pertanto, riguarda le unità immobiliari classificate con esito B, C o E secondo le OPCM 3779 e 3790 del 2009 ed è finalizzata espressamente alla esecuzione dei lavori di riparazione e ricostruzione; non si afferma anche la finalità del rapido reingresso delle famiglie.

Le citate OPCM 3779 e 3790 contemplano anche i lavori per gli immobili destinati ad un uso diverso dalla abitazione principale e, quindi, ricomprendono anche le cosiddette "seconde case" e le unità immobiliari destinate ad uso non abitativo.

Per queste motivazioni si ritiene che il contributo per il trasloco e il deposito del mobilio, possa riguardare anche le unità immobiliari diverse dalle "abitazioni principali" e, quindi, anche quelle in locazione o non occupate alla data del 6 aprile 2009.

Contributi per i danni ad immobili destinati ad attività religiose

I contributi per i danni relativi agli immobili destinati ad attività religiose, previsti dall'art. 4 della OPCM n. 3789 del 2009, possono essere riconosciuti anche se le attività si svolgono in una chiesa?

L'art. 4 della OPCM n. 3789 del 2009, consente la erogazione di contributi, tra l'altro, a favore dei soggetti che esercitano attività religiose, per i danni subiti dalle strutture adibite allo svolgimento delle attività stesse.

A tal fine occorre produrre l'atto costitutivo dell'associazione o ente, l'eventuale atto di destinazione dell'immobile allo svolgimento delle citate attività religiose e una perizia asseverata attestante la descrizione e la quantificazione del danno.

La espressione "attività religiose" viene utilizzata nel testo della ordinanza in modo distinto da quella delle "attività sociali, culturali o ricreative" che molto spesso coesistono nei medesimi edifici, con la titolarità dei medesimi soggetti.

E' evidente, pertanto, che la espressione "attività religiose" non possa non riferirsi a quelle tipiche che caratterizzano i relativi riti e cerimoniali, a qualunque credo essi appartengano.

Con riferimento al caso specifico segnalato con il quesito, appare del tutto ovvio che una attività religiosa, nel senso sopra illustrato, venga legittimamente svolta in locali situati all'interno di una chiesa.

Quindi si deve ritenere che sussistano i requisiti prescritti dalla disposizione contenuta nella citata ordinanza n. 3789 per la concessione del contributo.