

**Indicazioni e richiami normativi riguardanti
regolarità edilizia, sostituzione edilizia, abitazione equivalente ed altro**

Visto il d.l. 83/2012, art. 67 ter e ss.;

Vista l'Intesa sulla costituzione dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione della Città dell'Aquila;

Visto il Decreto del Commissario Delegato alla ricostruzione n.45/2010 che fornisce disposizioni per l'incremento del limite di contributo per gli edifici di particolare pregio storico artistico;

Vista l'Intesa tra il Comune di L'Aquila e l'USRA riguardo all'istruttoria dei progetti presentati prima dell'introduzione della normativa emanata con DPCM 04.02.2013 e non ancora approvati, in cui all'art 4 lett a) è stabilito che "nello spirito di leale collaborazione tra i diversi livelli istituzionali, l'Ufficio speciale cura l'istruttoria finalizzata all'esame delle richieste di contributo per la ricostruzione degli immobili privati";

Vista l'intesa tra il Comune di L'Aquila e la Direzione Regionale Mibac che riconosce per il centro storico di L'Aquila la maggiorazione per interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 3 della OPCM 3996/2012;

Visto il DPCM 4 febbraio 2013;

Visto il Decreto dell'Ufficio Speciale della Ricostruzione della Città di L'aquila n. 1 che, all'art. 3, comma 1, stabilisce di determinare l'incremento del limite del contributo per gli edifici di pregio e di interesse paesaggistico mediante le tabelle n.1 e n. 2 allegate allo stesso decreto;

il Responsabile dell' Ufficio Speciale per la Ricostruzione di L'Aquila, in accordo e d'intesa con il Direttore del Dipartimento Ricostruzione del Comune di L'Aquila, avendo riscontrato difficoltà e dubbi interpretativi riguardo alla applicazione della normativa vigente per l'istruttoria e l'approvazione dei progetti volti all'assegnazione del contributo per la ricostruzione, ritiene opportuno fornire indicazioni, con i relativi richiami normativi anche in recepimento delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di L'Aquila, in ordine ai seguenti argomenti

1. Determinazione delle maggiorazione per gli edifici di pregio e di interesse paesaggistico
2. Istruttorie svolte dalla "filiera", da chiudere o completare
3. Regolarità edilizia/urbanistica
4. Sostituzione edilizia
5. Abitazione equivalente
6. Richieste di ulteriore sopralluogo per attribuzione e modifica esito di agibilità

1. DETERMINAZIONE DELLE MAGGIORAZIONE PER GLI EDIFICI DI PREGIO E DI INTERESSE PAESAGGISTICO

Considerato che le maggiorazioni possono essere applicate anche per la redazione dei progetti non regolati dalla disciplina di cui al DPCM 4 febbraio 2013 e Decreto USRA n 1, le maggiorazioni del contributo base per gli stessi progetti, ove ricorrano le condizioni, sono determinate, per ciascuna U.S.:

- a. per gli edifici con l'attestazione di particolare interesse paesaggistico (zona A del C.S. L'Aquila), secondo le specifiche della Tabella di cui all' Allegato 1 del Decreto n.1 USRA;
- b. per gli edifici di pregio, secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 al Decreto USRA n.1.

Tali maggiorazioni si applicano a tutti i valori limite di contributo e tetti di spesa previsti sia per la vecchia che per la nuova procedura.

Sono escluse dalla maggiorazione per interesse paesaggistico le U.S. per le quali il contributo sia già stato determinato in via definitiva e dalla maggiorazione per pregio le U.S. per le quali il contributo sia stato già determinato in via definitiva e non sia stata richiesta la stessa maggiorazione.



2. ISTRUTTORIE SVOLTE DALLA "FILIERA" (FINTECNA, RELUIS, CINEAS), DA CHIUDERE O DA COMPLETARE

L'Ufficio Speciale, per ciò che riguarda l'esame istruttorio delle pratiche sulle quali è stato emesso o no parere dalla "filiera", completa o procede a nuova istruttoria, fino a pervenire a parere finale reso in via definitiva; inoltre lo stesso Ufficio riesamina alcune pratiche, per le quali è stato già reso il parere finale dalla filiera, ma è stata presentata istanza di revisione.

Dalla data del presente provvedimento non può essere richiesto riesame di pratiche istruite definitivamente dalla filiera.

3. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

In considerazione del principio secondo il quale l'unità immobiliare facente parte di Aggregato, UMI US oggetto del contributo deve essere regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico per poter ottenere il contributo richiesto (L 134/2012 art 67/quarter comma 5), va ribadito che le Unità Immobiliari irregolari non hanno diritto al contributo.

Con riferimento sia alla procedura di cui alla OPCM 3790/2009 e sia a quella di cui al DPCM 4 febbraio 2013, è opportuno ribadire che tutti i proprietari di Unità Immobiliari devono produrre Autocertificazione attestante la regolarità delle rispettive Unità Immobiliari su apposito modello predisposto dall'Ufficio Speciale Ricostruzione di L'Aquila.

Sono considerate "irregolari" le Unità Immobiliari ove siano stati commessi anche parzialmente abusi urbanistici/edilizi, ivi compresa la modifica non autorizzata della destinazione d'uso dei locali rispetto a quella posseduta al momento del sisma, salvo la sussistenza del diritto a vedersi riconosciuto dagli Enti pubblici competenti il corrispondente titolo edilizio, in forza di istanza legittimamente presentata prima del sisma del 06.04.2009.

Fermo restando quanto sopra affermato, la superficie delle Unità Immobiliari parzialmente difformi viene considerata nel calcolo del contributo per le parti comuni solo per la parte conforme.

Qualora una singola unità immobiliare appartenga a più soggetti in comproprietà, si può ritenere che la dichiarazione sostitutiva relativa (allegato D3 USRA - progetto parte prima) possa essere resa da un singolo comproprietario, invece che da tutti, ferma restando la sua eventuale responsabilità penale per le ipotesi di falsità in atti o dichiarazioni mendaci.

Per i progetti disciplinati dal DPCM 4 febbraio 2013, nel caso in cui ci sia difformità tra la realtà rilevata dal tecnico e i dati ufficiali con il progetto parte prima, è possibile regolarizzare le eventuali irregolarità con il progetto parte seconda.

Per quanto riguarda gli aspetti catastali, nell'istruttoria del progetto parte prima, in via provvisoria l'unità immobiliare è considerata con la categoria e la classe risultante al catasto, salvo rettifica successiva se necessaria.

Di seguito è indicato il modulo di autocertificazione da produrre per poter procedere all'istruttoria di tutte le pratiche redatte secondo la normativa precedente alla disciplina introdotta con DPCM 04.02.2013; un analogo modello è già applicato per la presentazione dei progetti parte-prima redatti con la nuova disciplina introdotta dallo stesso DPCM.



MODULO DI AUTOCERTIFICAZIONE

Il sottoscritto, proprietario dell'Unità Immobiliare all'interno dell'Aggregato/Porzione di aggregato/Edificio (o Unità Strutturale) ed ivi residente (come stabile dimora) alla data del sisma di L'Aquila del 06.04.2009, Aggregato/Porzione di aggregato/Edificio (o Unità Strutturale) indicata con il n ... ed ubicata in Via/Piazza

consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate;

consapevole anche della conseguente totale perdita di contributo per la propria Unità Immobiliare nel caso di dichiarazione mendace;

DICHIARA SOTTO LA SUA PERSONALE RESPONSABILITA'

- che all'interno della propria unità immobiliare, così come descritta nella planimetria allegata:

- sono presenti
- non sono presenti

anche solo parti di essa costruite in violazione delle vigenti norme urbanistiche ed edilizie o di tutela paesaggistico-ambientale e quindi da escludere dal contributo, ai sensi della L. 134/2012, art 67/quarter, comma 5, salvo la sussistenza del diritto a vedersi riconosciuto dagli Enti pubblici competenti il corrispondente titolo edilizio, in forza di istanza legittimamente presentata prima del sisma del 06.04.2009.

- di non aver fruito o poter fruire di alcun beneficio o indennizzo a qualsiasi titolo, anche da parte di Società Assicuratrice.

- inoltre dichiara

- di avere
- di non avere

presentato istanza per accedere al contributo previsto dalle Ordinanze del Presidente del Consiglio dei Ministri per il ripristino di altri immobili siti nel Comune dell'Aquila o in altro Comune del Cratere (in caso affermativo allegare copia dell'istanza).

In Fede

(firma)

(Data)

Allegati:

- Planimetria in scala, sottoscritta anche da tecnico
- copia di documento di identità valido



4. SOSTITUZIONE EDILIZIA

Con riferimento alle nuove procedure introdotte dal DPCM 4 febbraio 2013 e dal Decreto USRA n.1, la sostituzione edilizia è possibile nei seguenti casi:

1. quando l'edificio sia rimasto distrutto o sia stato demolito con Ordinanza sindacale, a seguito dell'evento sismico del 06.04.2009;
2. quando sono soddisfatte le seguenti condizioni (art. 6, comma 2, Decreto USRA n.1):
 - a. edifici in muratura con crolli parziali dei muri portanti e degli orizzontamenti che hanno interessato almeno il 25% in volume vuoto per pieno;
 - b. edifici in c.a.: in presenza di spostamenti permanenti dovuti al sisma fra la base e la sommità di pilastri di un qualunque piano, pari o superiore all'1.5% dell'altezza di interpiano e relativa ad almeno il 50% dei pilastri del piano stesso;
 - c. edifici in c.a. con resistenza a compressione media cubica in situ del calcestruzzo, ossia valutata su provini cilindrici con rapporto altezza/diametro unitario e senza applicare alcun coefficiente correttivo, eventualmente valutata tenendo conto anche di prove non distruttive opportunamente calibrate sui dati delle prove distruttive, risulti inferiore a 8 Mega Pascal; nel caso di provini cilindrici con il suddetto rapporto maggiore di uno, si riporta la resistenza ottenuta a quella cubica secondo le formulazioni correnti."
3. nel caso di edifici ordinari e per quelli valutati e/o ritenuti incongrui dall'Ufficio Speciale nell'ambito della Commissione Pareri: in tal caso il contributo è riconosciuto nei limiti del contributo massimo concedibile, oltre le eventuali maggiorazioni ammissibili (art.8 DPCM 4/2/2013);
4. per specifiche disposizioni introdotte dal Comune di L'Aquila, volte alla demolizione e alla ricostruzione di edifici in cemento armato o comunque ritenuti incongrui dalla Commissione Pareri. In tali casi la ricostruzione può prevedere nuove definizioni tipologiche costruttive, in ossequio alle attuali conoscenze antisismiche, sempre nel rispetto del carattere dell'ambiente urbano storico (art.8 DPCM 4/2/2013);
5. nell'ambito dei piani di progettazione unitaria o attuativi del piano di ricostruzione del Comune di L'Aquila, quando sia ammessa la demolizione degli immobili in essi ricompresi, previo nulla osta dell'Ufficio speciale, con conseguente facoltà di ricorrere all'acquisto di un alloggio equivalente (art.8 DPCM 4/2/2013);
6. come sostituzione edilizia parziale, in edifici con i piani superiori con struttura intelaiata ed i piani inferiori in muratura e/o in porzioni di unità strutturali intelaiate di estensione significativa da cielo a terra (art.6 c.3 decreto USRA n.1);
7. nel caso in cui, una volta determinato il contributo per la riparazione di Unità Strutturale (Porzione di aggregato o Aggregato), i Proprietari intendano procedere alla ricostruzione dell'immobile, a parità di contributo calcolato nella "scheda parametrica" per la riparazione (ricostruzione "volontaria") accollandosi la maggiore spesa per la ricostruzione e sempre che l'intervento di ricostruzione sia compatibile con le prescrizioni del Piano di Ricostruzione.

Nei casi sopra indicati:

- il contributo massimo concedibile può essere elevato al contributo massimo ammissibile (L3), per l'intera US o UMI (tranne ovviamente nel caso 7. sopra indicato);
- nel caso di edifici di pregio, di interesse paesaggistico o con vincolo diretto ex D.lgs 42/04, art.10, comma 3, lettera a) si potrà beneficiare delle maggiorazioni previste per tali tipologie di edifici, solo nel caso in cui si proceda al ripristino integrale nel rispetto dello strumento urbanistico vigente.
- si applica la maggiorazione del contributo per demolizione edificio esistente e smaltimento macerie in maniera proporzionale alla porzione di edificio da demolire ed alle macerie che si debbano effettivamente smaltire (tranne nel caso 7 sopra indicato).

Il costo per la demolizione e lo smaltimento delle macerie va calcolato facendo riferimento al prezzario regionale e alla normativa vigente tenendo conto del costo unitario di demolizione vuoto per pieno maggiorato dei costi per il trasporto a discarica e lo smaltimento delle macerie.



Inoltre le proposte di sostituzione edilizia totale o parziale devono essere attuate nel rispetto dello strumento urbanistico vigente e pertanto sono sottoposte alla preventiva autorizzazione da parte del Comune che potrà esprimersi nell'ambito della Commissione Pareri.

5. ABITAZIONE EQUIVALENTE

La possibilità di avvalersi della facoltà di acquistare o di ricostruire in altro sedime un'abitazione, anche in fase di costruzione, è prevista dalla disciplina di cui al DPCM 4/2/2013 e Decreto USRA n.1 nei casi sopra indicati e secondo le modalità previste dal Decreto del Commissario Delegato n.43/2010 e dalla OPCM 3917, quando ricorrano le condizioni indicate per la sostituzione edilizia (con esclusione del caso 7 ivi riportato).

Il costo dell'abitazione equivalente è riconosciuto nei limiti previsti dall'Osservatorio Mobiliare Italiano riferito al primo semestre del 2009 in tutti i comuni italiani.

Pertanto il valore per l'acquisto di una nuova abitazione, in sostituzione di quella principale distrutta dal sisma del 2009, è individuato utilizzando i parametri dell'Agenzia del Territorio, riferiti al primo semestre 2009 e per la zona di pertinenza, calcolati sull'abitazione di proprietà principale distrutta o demolita.

Si dovrà tenere conto che l'abitazione sostitutiva deve essere conforme al vigente regolamento igienico sanitario ed al Decreto del Ministro delle Infrastrutture del 14/01/2008, così come stabilito dall'art. 1 comma 1 dell'OPCM 3790/2009 e dei chiarimenti del Commissario Delegato per la Ricostruzione prot. 14191/AG del 14/07/2010.

6. RICHIESTE DI ULTERIORE SOPRALLUOGO PER ATTRIBUZIONE E MODIFICA ESITO DI AGIBILITÀ

In caso di esiti discordanti o di scheda con esito "D" o "F", o di assenza di scheda, il progettista incaricato per la redazione del progetto provvede alla compilazione delle scheda AeDES, il cui esito dovrà essere verificato e validato dall'Ufficio speciale per il Comune dell'Aquila (DPCM 04.02.2013, art 2 c 7).

A seguito del chiarimento dell'Ufficio Speciale della Ricostruzione di L'Aquila in data 29 aprile 2013, gli esiti "discordanti" vanno intesi sia come presenza di più schede con esiti discordanti sullo stesso edificio, sia come esito discordante da quello rilevato dal progettista in sede di redazione del progetto parte prima.

Inoltre, a seguito dell'avviso del settore ricostruzione anche per le successive istanze di sopralluogo in fase si applica la presente disciplina.

L'Aquila, 17 Luglio 2013

