



## COMUNE DELL'AQUILA SETTORE AVVOCATURA

Via G. Pastorelli – L'Aquila –  
Telefono e fax: 0862.313905

 <b>COMUNE DELL'AQUILA</b> <b>SETTORE TERRITORIO</b>
10 AGO. 2011 <i>El</i>
Prot. n. <u>39862</u> <u>10.8.2011</u> <b>USCITA</b>

Al Dipartimento Ricostruzione  
Settore Emergenza Sisma  
SEDE

**Oggetto: Richiesta parere legale con nota Prot. n. 36586 del 21/07/2011**

1. Formula quesito codesto Ufficio in merito all' ammissibilità a contributo post-sismico dell' intervento di riparazione/ricostruzione di un edificio che sia articolato su più unità immobiliari, nessuna delle quali adibita ad abitazione principale secondo l' accezione di cui all' art. 8 D. Lgs. 504/1992, appartenenti in comproprietà pro indiviso a diverse persone. In effetti, prosegue il quesito, l' Ufficio si era diverse volte favorevolmente orientato al riconoscimento del contributo in relazione alle parti comuni di cui all' art. 1117 c.c., tuttavia, reputando che sussista in proposito una lacuna normativa, chiede parere a conforto.
2. Ai fini di una motivata proposta di soluzione della questione è preliminarmente opportuno richiamare i riferimenti normativi con i quali la Presidenza del Consiglio ha inteso disciplinare la materia oggetto dei contributi concessi per la riparazione con miglioramento sismico o ricostruzione delle parti comuni dei condomini e delle comunioni immobiliari, con segnalato riferimento alla fattispecie – ora di interesse specifico – degli interventi relativi ad immobili che non avessero alla data del moto tellurico la destinazione ad abitazione principale.
  - 2.1 L'art. 1 della O.P.C.M. 3779 (per quanto attiene agli edifici classificati con la lettera B e C) e l'art. 1 della O.P.C.M. 3790 (per quanto attiene agli edifici classificati con la lettera E) ammette a contributo, *fino alla copertura dell'80% delle spese occorrenti per la riparazione e, comunque, di importo non superiore ad 80.000 euro, anche per la riparazione di immobili diversi da quelli adibiti ad abitazione principale.*(art. 1 OPCM 3779) e *Il contributo è riconosciuto, fino alla copertura dell' 80% delle spese comprensive dell' IVA occorrenti per la riparazione con miglioramento sismico o ricostruzione e, comunque, per un importo non superiore a 80.000 euro, anche per la riparazione con miglioramento sismico o ricostruzione di unità immobiliari diverse da quelle adibite ad abitazione principale, nonché di unità immobiliari ad uso non abitativo ...*”;
  - 2.2 L'art. 2 della O.P.C.M. n. 3805, stabilisce che l'amministratore di **condominio** può richiedere il contributo dovuto ai sensi dell'art. 1, comma 5 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3779 o ai sensi dell'art. 1, comma 5 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3790, richiedendo il finanziamento agevolato rispettivamente con le modalità di cui all'art. 3, commi 1 e 5 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3779 del 6 giugno 2009, o di cui all'art. 3, commi 1 e 5 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3790 del 9 luglio 2009, **fino a copertura del costo degli interventi sulle strutture, sulle parti comuni e sugli impianti funzionali alla piena agibilità ed abitabilità dell'edificio.**

2.3 L' art. 1, comma 5-bis dell' OPCM 3790/2009 – comma inserito dall' art. 15, comma 2, dell' OPCM 3817/2009 – inserisce esplicitamente la **comunione immobiliare** tra i soggetti che, al pari dei condomini, possono essere destinatari dei contributi di cui all' art. 1 OPCM 3790.

3. Su fattispecie astratta analoga a quella che ora interessa risulta essersi già pronunciato l' ufficio del Commissario Delegato per la Ricostruzione (prot. n. 3033 del 26.3.2010), che ha convenuto sulla spettanza del contributo, anche nel caso di immobili diversi da quelli adibiti ad abitazione principale *“fino a copertura del costo degli interventi sulle strutture, sulle parti comuni e sugli impianti funzionali alla piena agibilità ed abitabilità dell' edificio”*.

4. Invero l' attuale sistema normativo a carattere emergenziale pone un vincolo negativo unicamente nel caso di parti “comuni” di edifici costituiti da più unità immobiliari non adibite ad abitazione principale di proprietà di un unico soggetto (si riporta tra virgolette l' aggettivo comuni in quanto non è giuridicamente concepibile una situazione di comunione o di condominio facente capo ad una unica persona).

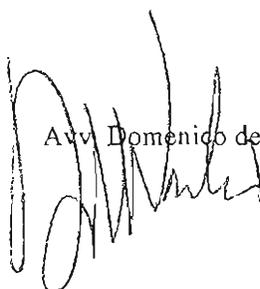
5. D' altronde, secondo i medesimi estremi normativi, il limite previsto dell' 80% della spesa e di euro 80.000 attiene unicamente alle unità immobiliari singole e alle modalità di imputazione della spesa di riparazione/ricostruzione, da farsi prima in relazione alle parti comuni di edifici condominiali o appartenenti alla comunione e, poi, de residuo, alle parti esclusive.

6. Nel caso, invece, di parti comuni di edificio di proprietà di soggetti differenti - sia che la pluralità di soggetti proprietari derivi da un assetto di proprietà condominiale del complesso, sia che tale pluralità derivi da una situazione di proprietà in comunione (ovviamente tra più persone) - composto da più unità immobiliari nessuna adibita ad abitazione principale o aventi, comunque, destinazione non abitativa, trovano applicazione le fonti normative sopra richiamate. Più specificamente, con richiamo al caso di specie, tenuto anche conto dell' esplicita previsione e del richiamo alla comunione del citato art. 1, co. 5-bis, OPCM 3790/09, è inevitabile concludere circa l' ammissibilità a contributo in relazione ai lavori da condurre sulle porzioni comuni del fabbricato, nell' accezione che dovrà essere individuata caso che caso ed anche oltre la previsione – esemplificativa e non tassativa – leggibile nell' art. 1117 c.c.

Nei termini che precedono, che si confida siano chiari e motivati, si rende il chiesto parere.

Cordiali saluti.

Li 9 agosto 2011.

  
Avv. Domenico de Nardis