



L'Aquila, 20 settembre 2009

Risposte ai quesiti dei cittadini concordate tra Protezione Civile e Comune dell'Aquila (aggiornamento del documento già pubblicato il 5/9/09).

Contributi per i lavori sulle parti comuni dei condomini

Con riferimento all'ordinanza 3779 (ricostruzione per edifici classificati B e C) esiste un problema di interpretazione e di applicabilità dell'ultimo periodo dell'articolo 2 che se non chiarito blocca la stesura dei computi metrici e la presentazione delle domande di richiesta contributi. Poiché questo periodo è posto alla fine dell'articolo 2 sembrerebbe applicabile a tutti i casi descritti. Una possibile interpretazione: l'importo da indicare nella domanda che ogni proprietario (ognuno dei condomini) richiede quale contributo dovuto in base all'art.1, dovrà essere composto dalla somma dell'importo relativo ai lavori condominiali per la propria quota millesimale e l'importo relativo alla propria unità abitativa. Le diverse interpretazioni faranno bloccare le presentazioni delle domande e danno giustificazioni a tanti ritardi.

Il contributo è suddiviso in due parti.

Quello riguardante le parti comuni (struttura, tamponature esterne, androni, scale comuni, tetto...) è riconosciuto all'Amministratore o al rappresentante della comunione, che lo gestisce in una contabilità separata e con l'ausilio di condomini che rappresentino almeno il 35% dei millesimi. In questo caso il contributo copre l'intera spesa relativa alle parti comuni.

Il contributo relativo alla riparazione degli impianti interni e delle finiture del singolo appartamento è riconosciuto al proprietario dell'appartamento.

Nella scheda riepilogativa dell'intervento sono distintamente riportati i due contributi.

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

In un condominio con unità abitative con esito A, l'importo dei lavori alle parti comuni supera l'importo di 2.500 euro per ciascuna unità; è possibile

destinare a questi lavori una parte del contributo di pertinenza dei singoli appartamenti, sempre nel rispetto dell'importo massimo a ciascuno spettante?

Il contributo per le parti comuni può essere integrato anche con una quota del contributo spettante per la riparazione delle singole unità immobiliari, fermo restando il limite complessivo di 10.000 euro (con il consenso espresso del proprietario).

Il contributo include l'IVA secondo la disciplina dell'OPCM n. 3778.

La dichiarazione di fine lavori con i giustificativi di spesa è integrata dalla documentazione fotografica dei danni e degli interventi.

Opere condominiali e controlli

Nei casi delle abitazioni di categoria E, la normativa offre più possibilità di intervento. In molti condomini si sono generati conflitti tra i proprietari sull'orientamento dell'intervento, che si estendono anche alla scelta dei tecnici e delle imprese. I conflitti più radicali si riscontrano nei condomini con proprietari di prime e di seconde case. I primi mirano a una ricostruzione fatta molto bene, da tecnici molto qualificati e imprese molto solide. I secondi, considerati la copertura non totale delle spese e che non abiteranno quelle case, a lavori meno costosi, fatti meno scrupolosamente, con imprese e tecnici meno qualificati e, spesso, scelti in base a relazioni personali interessate, piuttosto che alla qualificazione tecnico-professionale. Domande: sono previsti controlli accurati dell'autorità pubblica? A chi spetta la decisione finale?

La scelta delle imprese e dei tecnici è ovviamente demandata ai proprietari. Le disposizioni contenute nelle OPCM 3779 e 3790, e negli indirizzi, consentono anche un certo grado di elasticità, nel senso che è possibile distinguere le spese sulle parti comuni da quelle sulle singole abitazioni ed in teoria anche scegliere diversi professionisti che si occupino dei diversi contributi. Tuttavia i lavori nei condomini, se progettati da più tecnici e condotti da più imprese, possono presentare poi problemi di interazione e conseguenti vertenze sulle responsabilità di eventuali mancanze.

Comunque l'intervento sulle parti comuni è demandato all'Amministratore del condominio, o al rappresentante della comunione, che lo propone e lo stabilisce secondo la disciplina dell'art. 2 della OPCM 3779 e della OPCM 3790; i relativi costi sono coperti interamente dal contributo.

Calcolo del contributo per i lavori e quote di proprietà

A quali contributi per ricostruzione o consolidamento si ha diritto se l'abitazione riconosciuta in classe "E" inagibile è così suddivisa: 50% casa principale (residente) di mia proprietà 25% di mio figlio non residente 25% di mia figlia non residente

Il contributo è riconosciuto per l'abitazione principale nella sua interezza, non cambia in funzione della ripartizione della proprietà. E' determinante, invece, il requisito che l'abitazione sia una dimora stabile del nucleo familiare alla data del 6 aprile del 2009. Riteniamo che in sede di presentazione della domanda il richiedente debba produrre un'autocertificazione sul requisito dell'abitazione principale nonché un'autorizzazione degli altri comproprietari a richiedere il contributo.

Casi di cumulo dei contributi per i lavori e scelta tra abitazione principale e seconda casa

Non mi è chiaro se la ristrutturazione della seconda casa escluda quella della prima. Bisogna scegliere tra una delle due? E pertanto solo chi ha la seconda casa come studio prende la retribuzione? Concludendo, le varie ordinanze vogliono chiarire il concetto che ad ogni terremoto esiste l'unica possibilità di avere un contributo per una sola casa o la prima o la seconda? Se io uso l'ordinanza per le case B per la prima casa posso poi usare l'ordinanza E per la seconda casa

Il contributo è concesso a totale ristoro per la casa destinata ad abitazione principale nel caso di esiti B, C ed E; può cumularsi, ma calmierato all'80% dei costi e sino ad 80.000 euro, con il contributo relativo ad un'unità immobiliare adibita a esercizio di impresa o di professione.

Esistono, però, altre situazioni in cui un immobile di proprietà a uso abitativo ma diverso dall'abitazione principale, ha un contributo cumulato con quello dell'abitazione principale:

- a) Quella in cui è data in affitto documentato alla data del sisma, se è confermato l'affitto per almeno quattro anni alle medesime condizioni anche se a diverso affittuario (OPCM 3803, art. 7, comma 7).*
- b) Quella in cui la riparazione si limita alle parti strutturali interne e comuni e al rafforzamento degli elementi strutturali, considerati di competenza condominiale (Indirizzi per l'esecuzione degli interventi di cui all'OPCM 3779, par. 4), oppure necessari a garantire la generale efficienza e agibilità sismica dell'unità immobiliare. Anche in questo caso si tratta di un contributo riconosciuto all'amministratore;*

c) Quella cumulata con il contributo richiesto per la riparazione di danni non strutturali in un'abitazione principale agibile con esito A. Infine, il divieto di cumulo non esclude che si possa chiedere il contributo per interventi sulla seconda casa, se si rinuncia espressamente a quello per l'abitazione principale.

Dimora abituale e abitazione principale

Avendo due case danneggiate dal sisma, una all'Aquila classificata B dove ho la residenza ed un'altra nel comune di classificata E in cui vivo abitualmente, è possibile scegliere quest'ultima per l'opera di ristrutturazione a totale carico dello stato?

Quello che conta è la dimora stabile (documentata) del nucleo familiare alla data del 6/4/09; l'alloggio con dimora stabile acquisisce il titolo di abitazione principale. I relativi contributi coprono l'intero costo dei lavori.

Centro storico, finanziamento agevolato e finanziamento diretto

Sono proprietario di un immobile in centro storico classificato E. Il mio immobile fa parte di un aggregato ampio (con vari edifici) come si fa ad assegnare la pratica a un ingegnere? Se ne occuperà la protezione civile? il finanziamento agevolato copre fino ad 80.000 €, ma i danni da riparare sono di più. Oltre quella cifra che servirà per coprire la ditta velocemente, usufruirò del finanziamento normale?

Per i lavori relativi ad immobili situati nei centri storici occorre attendere la speciale disciplina che sarà emanata a breve .

Qualora l'importo del contributo riconosciuto al richiedente, relativamente ad un'abitazione principale, dovesse essere superiore alla somma che viene corrisposta mediante il finanziamento agevolato, la residua parte del contributo viene erogata mediante il ricorso al finanziamento diretto.

Interventi nei centri storici

Quali provvedimenti si intende adottare per favorire gli interventi di ricostruzione, adeguamento e risanamento degli edifici nei centri storici aventi tipologia di "aggregazione"? In questi casi spesso la maglia strutturale del fabbricato non coincide con la suddivisione delle proprietà oppure l'intervento limitato ad una singola unità strutturale perderebbe di efficacia in quanto il fabbricato si presenta in continuità con i fabbricati attigui, magari abbandonati o utilizzati come seconde case.

Gli interventi nei centri storici hanno indubbiamente bisogno di una disciplina specifica, sia per le ragioni esposte, sia perché si tratta di beni complessi costituiti da edifici ma anche da infrastrutture, monumenti, impianti urbanistici e valenze paesaggistiche. Non sono da trascurare, poi, questioni pratiche come la sostenibilità di cantieri diversi in un centro storico. Per questo è prevista una particolare disciplina, che è in preparazione, e che riguarderà quanto sopra elencato.

Interventi su edifici con esito F

La mia abitazione sita in nonostante la forte scossa di terremoto del 6 Aprile non ha subito danni strutturali. La Protezione Civile ha attribuito la classe F alla mia abitazione perché ha rilevato che il muro perimetrale dell'edificio confinante deve essere puntellato. E' mia intenzione rientrare con mia moglie nella nostra abitazione al più presto possibile perché non possiamo più approfittare della cortese ospitalità offerta da parenti e amici. Ho comunicato quanto sopra al Comune e ai Vigili del Fuoco. Dalle informazioni raccolte sembra che saranno necessari tempi lunghi per avere l'agibilità. Dovrò richiedere l'assegnazione di un alloggio oppure potete fornirmi delle indicazioni/suggerimenti per ottenere l'agibilità in tempi brevi?

L'esito F si giustifica nella presenza di un rischio generato non dalle condizioni dell'immobile, ma da quelle delle costruzioni circostanti, come nel caso esposto. Per la sicurezza di chi accede all'immobile è necessario che sia sicuro il percorso, cosa che può essere a volte ottenuta con semplici transennamenti a conveniente distanza dal muro, mentre in altri casi richiede la messa in sicurezza dello stesso. E' opportuno segnalare la situazione al COM di competenza, in modo che siano valutate le condizioni dei luoghi e le diverse opzioni possibili per rimuovere la predetta condizione di rischio esterno. L'esecuzione delle opere di messa in sicurezza, decisa dal Comune, potrebbe essere a carico di risorse pubbliche se è compromessa la pubblica

incolumità.

Interventi sugli edifici con esito E

Abito a Scoppito, attualmente in roulottes, con casa classificata E. Perché, pur avendo tutta la documentazione già preparata, la ditta pronta ad iniziare e i requisiti per accedere ai finanziamenti per la ristrutturazione, non posso iniziare?

Al momento in cui si scrive il percorso della ricostruzione è completo per la gran parte degli interventi e per gli esiti A, B, C, E; mancano ancora le indicazioni per i centri storici, in via di predisposizione. Non sussistono impedimenti, pertanto, per l'elaborazione e presentazione delle richieste di contributo per l'esecuzione dei lavori sugli edifici con esito E.

Requisiti per i contributi relativi a unità immobiliari diverse dall'abitazione principale

Un soggetto è residente a Roma ed ha un immobile libero classificato E; usufruisce di qualche finanziamento? O essendo residente fuori dal cratere non ha diritto.

Secondo le speciali disposizioni contenute nelle ordinanze n. 3779 e 3790, sul divieto di cumulo di contributi, si ritiene che anche i soggetti residenti in comuni fuori del cratere, abbiano titolo a richiedere il contributo per i lavori relativi a un'unità immobiliare diversa dall'abitazione principale. Le disposizioni delle citate ordinanze, infatti, fanno prioritario riferimento alla duplice nozione di "abitazione principale" e di "unità immobiliari diverse dall'abitazione principale" senza alcun riferimento espresso al luogo di residenza dei proprietari degli immobili.

Tale contributo può estendersi a più di un'unità immobiliare, qualora le stesse risultano in affitto regolare alla data del 6 aprile 2009 e il proprietario si impegni a destinarle alla medesima finalità e alle stesse condizioni per un periodo di almeno quattro anni.

E' utile tener presente che i costi dei progetti per i lavori relativi alle parti comuni e strutturali degli immobili condominiali sono interamente coperti da contributo, senza riferimento alla qualità delle singole unità immobiliari che lo compongono.

Cumulo dei contributi prima casa con altro immobile destinato ad attività d'impresa o professione

Un soggetto ha un immobile ad uso non abitativo affittato ad un'attività può usufruire di finanziamenti senza perdere quello sulla prima casa? Chi deve fare la domanda, il proprietario o il gestore dell'attività affittuario?

Le ordinanze 3779 e 3790 prevedono il cumulo dei contributi relativi all'abitazione principale con quelli di altra unità immobiliare, purché adibita ad attività di impresa o professionale; la richiesta deve essere formulata dal proprietario della seconda unità e può essere erogato anche se l'esercizio di impresa o della professione sia intestato a soggetto diverso.

Contributo per abitazione A e cumulo con contributo seconda casa

Sono proprietario di un'abitazione principale per la quale ho richiesto il contributo di 10.000 euro per l'esecuzione di lavori di riparazione; posso richiedere anche il contributo per la riparazione di una "seconda casa" classificata B oppure E? L'ordinanza n. 3778 non prevede alcuna disposizione circa il divieto di cumulo.

Riteniamo che la disciplina contenuta nella OPCM n. 3778 sia di natura speciale e debba essere applicata secondo le disposizioni in essa contenute, senza poter richiamare disposizioni, negative o positive contenute in altre ordinanze.

Poiché non sono espressamente previsti divieti di cumulo dei contributi, per un proprietario di un immobile con esito A, riteniamo che sia possibile la richiesta autonoma di un contributo per i lavori relativi ad una sola abitazione con esito B oppure E, con i limiti quantitativi previsti dalle relative ordinanze n. 3779 o n. 3790.

E' sempre possibile la richiesta di contributi per gli alloggi con contratto di affitto regolare al 6 aprile 2009, e con l'impegno a destinare gli stessi alloggi a locazione alle medesime condizioni e per quattro anni (OPCM 3803).

Nozione di immobile adibito ad uso non abitativo

Le unità immobiliari adibite ad attività produttive o commerciali possono rientrare nella nozione di "immobili adibiti a uso non abitativo" ?; in tal caso possono fruire dei contributi previsti per le "seconde case"?

La risposta è positiva. Nella nozione di immobili destinati ad un uso non abitativo possono essere ricomprese tutte le unità immobiliari che non siano destinate e utilizzate come alloggio dai nuclei familiari; vi sono, quindi, ricompresi, anche quelle unità che risultino destinate ad attività produttive, commerciali e professionali.

Cittadini iscritti all’AIRE e abitazione non principale

I cittadini iscritti all’AIRE, possono richiedere la concessione di un contributo per i lavori relativi al proprio appartamento, con i benefici dell'abitazione principale?

I soggetti iscritti all’AIRE, non avendo la dimora abituale nell’alloggio danneggiato o distrutto, possono richiedere solo un contributo per la riparazione di un immobile diverso dalla abitazione principale; non è importante la formale residenza ma occorre fare riferimento alla nozione di abitazione principale che richiede la stabile dimora del nucleo familiare.

Abitazione principale utilizzata da un figlio su concessione del genitore

Alla data del 6 aprile 2009, occupavo stabilmente come dimora abituale un alloggio che mi è stato concesso in uso da mio padre, senza sottoscrivere alcun contratto; risulato anche intestatario di tutte le utenze e pago la TARSU; posso richiedere il contributo per i lavori relativi al mio alloggio con i benefici previsti per l'abitazione principale?

Qualora un alloggio di proprietà di un genitore sia stato concesso in uso prima del sisma al nucleo familiare di un figlio che vi dimora stabilmente e ciò può essere dimostrato anche attraverso la residenza, la titolarità delle utenze e/o il pagamento della TARSU, la prova dell’esistenza di un diritto reale di godimento sull’immobile può essere supplita da una autocertificazione del genitore, ai sensi del DPR 445/2000, che attesti l’effettiva concessione dell’uso gratuito dell’alloggio. Lo stesso vale anche se è il figlio a concedere l’alloggio al genitore. Si precisa che i contratti che costituiscono il diritto di uso su beni immobili e il diritto di abitazione devono farsi per atto pubblico o anche per scrittura privata non necessariamente registrata. In questo caso sussistono le condizioni per considerare l’alloggio come “abitazione principale” con diritto a fruire delle agevolazioni previste dalle vigenti disposizioni

Comproprietà di un alloggio e nozione di abitazione principale

Un appartamento considerato “abitazione principale” è intestato, come titolo di proprietà, per il 50% al marito e per il 50% alla moglie; se il marito richiede il contributo per la abitazione principale, la moglie può richiedere il contributo per un altro immobile come “seconda casa”?

Il divieto di cumulo tra abitazione principale ed unità immobiliare adibita ad altro uso riguarda l'intero nucleo che utilizza l'abitazione principale. Il cumulo è attualmente consentito per le unità immobiliari destinate ad esercizio di impresa o professione, oppure per le unità che risultano affittate il 6 aprile 2009 con regolare contratto a condizione che i proprietari si impegnino a ridestinare le stesse unità a locazione, per almeno due anni, nel rispetto delle medesime condizioni (anche se non con il medesimo contraente). Inoltre per un proprietario di un immobile con esito A, è possibile una ulteriore richiesta di contributo per i lavori relativi ad una sola abitazione con esito B, C oppure E.

Abitazione principale e acquisto non registrato

Abito in uno stabile classificato A e intestato ancora alla società venditrice ma per il quale ho un preliminare registrato e non ancora eseguito. Sono residente ed ho tutte le bollette intestate a me e mia moglie. Non ho nessun contratto di fitto o di uso gratuito, posso fare domanda? (non credo lo possa fare la società venditrice in quanto dovrebbe poi mettere a disposizione l'immobile che in realtà è occupato).

Riteniamo che nel caso segnalato, e in base alle informazioni fornite, possano sussistere le condizioni per considerare l'alloggio come “abitazione principale” qualora il relativo utilizzo come dimora stabile del nucleo familiare possa essere riferito alla data del 6 aprile 2009. La legittimità del titolo all'uso del medesimo alloggio può essere documentato mediante autocertificazione della società venditrice, o produzione del contratto preliminare ancorché non registrato.

Abitazione principale e dimora abituale

Al padre sono intestati due immobili, in uno abita lui e non paga icipi. Nell'altro abita il figlio (gratuitamente) senza nessun contratto ufficiale. Paga l'icipi al 6,5%° che per l'Aquila è una riduzione come fosse prima casa in quanto immobile in uso a familiare. Il figlio, con la famiglia, ha la residenza e le

bollette intestate. Può il figlio usufruire del finanziamento come prima casa senza penalizzare il padre?

La nozione di abitazione principale coincide con quella in cui il nucleo familiare dimora stabilmente; questa condizione sembra sussistere in base alle informazioni fornite con il quesito. Per la dimostrazione del titolo che legittima l'uso dell'alloggio, si può ipotizzare un'autocertificazione da parte del titolare del diritto di proprietà. Questa soluzione non danneggia in alcun modo i diritti del genitore

Controllo sui lavori e sui contributi

Al fine di avere la massima certezza del contributo spettante per l'esecuzione dei lavori di riparazione degli edifici classificati B e C, non si ritiene che i Comuni o i soggetti verificatori delle richieste debbano essere obbligati a controllare le richieste onde evitare spiacevoli sorprese di riduzione o rideterminazione del contributo a lavori iniziati con le conseguenze immaginabili con l'impresa appaltatrice e i condomini non disponibili all'accollo delle somme non riconosciute?

Allo scopo è previsto un controllo rigoroso degli aspetti amministrativi, finanziari e tecnici sostenuto da una struttura composta da professionalità specifiche nei differenti settori (Fintecna, Cineas e ReLUIS (OPCM 3803)).

Autonoma sistemazione

Ho una casa classificata E nella zona di Pettino, la mia famiglia è composta da 4 persone con due bambini di 8 e 12 anni, se costruisco una casa in legno su un terreno edificabile, mi spetta il contributo per l'autonoma sistemazione? Quale importo?

Il contributo per l'autonoma sistemazione è corrisposto fino al momento in cui sarà ripristinata l'agibilità sismica della dimora abituale, occupata alla data del 6/4/09, oppure all'entrata nella disponibilità dichiarata di un'altra abitazione scelta come principale. Il valore massimo del contributo mensile, per un nucleo di 4 persone è di 600 euro (che non costituiscono reddito per la famiglia che ne beneficia). Qualora nel nucleo familiare siano presenti persone di età superiore a 65 anni o portatori di handicap o disabili con percentuali di invalidità non inferiori al 67%, è concesso un contributo aggiuntivo di 200€ mensili per ciascuno dei soggetti sopra indicati.(OPCM n. 3797 art. 24 c.1)