



Il Commissario Delegato per la Ricostruzione Presidente della Regione Abruzzo

Decreto n.43

(Acquisto e ricostruzione di abitazione equivalente all'abitazione principale distrutta)

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 6 aprile 2009, pubblicato sulla G.U. n. 87 del 7 aprile 2009, recante ad oggetto "*Dichiarazione dello stato d'emergenza in ordine agli eccezionali eventi sismici che hanno interessato la provincia di L'Aquila ed altri comuni della regione Abruzzo il giorno 6 aprile 2009*";

VISTO il decreto legge 28 aprile 2009, n.39, convertito con modificazioni con la legge 24 giugno 2009, n.77;

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 17 dicembre 2010 recante la proroga dello stato di emergenza in ordine ai medesimi eventi sismici;

VISTO l'art. 1 del decreto legge 30 dicembre 2009, n. 195, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 2010, n. 26 e l'art. 1 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 dicembre 2009, n. 3833, con cui si dispone che il Presidente della regione Abruzzo, già Commissario delegato per le attività di cui all'art. 4, comma 2 del decreto legge 28 aprile 2009, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2009 n. 77, assume le funzioni di Commissario delegato per la ricostruzione dei territori colpiti dal sisma del 6 aprile 2009, a decorrere dal 1° febbraio 2010 e per l'intera durata dello stato di emergenza, operando con i poteri e le deroghe di cui alle ordinanze del Presidente del Consiglio adottate per superare il contesto emergenziale;

VISTE le ordinanze del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3753 del 6 aprile 2009, n. 3754 del 9 aprile 2009, n. 3755 del 15 aprile 2009, n. 3757 del 21 aprile 2009, n. 3758 del 28 aprile 2009, n. 3760 del 30 aprile 2009, n. 3761 del 1° maggio 2009, n. 3763 del 4 maggio 2009, n. 3766 dell'8 maggio 2009, n. 3767 del 13 maggio 2009, n. 3769 del 15 maggio 2009, n. 3772 del 19 maggio 2009 e n. 3778, n. 3779 e 3780 del 6 giugno 2009, n. 3781 e 3782 del 17 giugno 2009, n. 3784 del 25 giugno 2009, n. 3789 del 9 luglio 2009, n. 3790 del 9 luglio 2009, n. 3797 del 30 luglio 2009, n. 3799 del 6 agosto 2009, n. 3803 del 15 agosto 2009, n. 3805 del 3 settembre 2009, n. 3806 del 14 settembre 2009, n. 3808 del 15 settembre 2009, n. 3810 del 21 settembre 2009, n. 3811 del 22 settembre 2009, n. 3813 del 29 settembre 2009, n. 3814 del 2 ottobre 2009, n. 3817 del 16 ottobre 2009, n. 3820 del 12 novembre 2009, n. 3822 del 25 novembre 2009, n. 3827 del 27 novembre 2009, 3832 del 22 dicembre 2009, 3833 del 22 dicembre 2009, 3837 del 30 dicembre 2009, 3843 del 19 gennaio 2010, n. 3845 del 29 gennaio 2010, n. 3857 del 10 marzo 2010 e n. 3870 del 21 aprile 2010, n. 3877 del 12 maggio 2010, n. 3881 dell'11 giugno 2010, n. 3883 del 18 giugno 2010, n. 3889 del 16 luglio 2010, n. 3892 del 13 agosto 2010, n. 3893 del 13 agosto 2010, n. 3896 del 7 settembre 2010, n. 3898 del 17 settembre 2010 e la n. 3917 del 30 dicembre 2010;

VISTO in particolare il co. 1 dell'art. 1 dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3790 del 9 luglio 2009: *“Allo scopo di consentire l'avvio delle operazioni di riparazione o ricostruzione in favore delle popolazioni le cui unità immobiliari ubicate nei territori dei comuni individuati ai sensi dell'articolo 1 del decreto-legge 39/2009, convertito con modificazioni dalla legge 24 giugno 2009, n. 77, hanno riportato danni tali da renderle inagibili o distrutte (con esito di tipo E), è riconosciuto un contributo diretto per la copertura degli oneri relativi alla riparazione con miglioramento sismico di edifici danneggiati o per la ricostruzione di edifici distrutti, in coerenza con gli indirizzi adottati dal Commissario delegato, dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, ovvero per l'acquisto di una nuova abitazione equivalente all'abitazione principale distrutta tenuto conto dell'adeguamento igienico sanitario e della massima riduzione del rischio sismico (...)”*;

VISTO il decreto del Commissario Delegato per la Ricostruzione - Presidente della Regione Abruzzo n. 23 del 15 Novembre 2010, avente ad oggetto *“disposizioni regolamentari per la riparazione e ricostruzione degli Immobili dell'Edilizia Residenziale Pubblica regionale sovvenzionata e degli Immobili dell'edilizia comunale pubblica comunale sovvenzionata, ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 15 Agosto 2009 n. 3803 e s.m.i.”*

RITENUTO di dover definire i criteri e le procedure necessarie per la disciplina dell'acquisto di una nuova abitazione equivalente all'abitazione principale distrutta e disciplinare le modalità di ricostruzione dell'edificio distrutto, nel caso in cui il proprietario che decida per l'acquisto della nuova abitazione non sia l'unico proprietario dell'edificio;

DECRETA

Articolo 1

(Modalità di ricostruzione di edifici distrutti con più unità immobiliari)

1. Nel caso in cui all'interno di edifici isolati distrutti siano presenti più unità immobiliari, di diversa proprietà, e uno o più proprietari decidano di avvalersi della facoltà di acquistare o di ricostruire in altro sedime una abitazione equivalente all'abitazione principale distrutta, prima della presentazione della richiesta di contributo relativa alle parti comuni, il condominio delibera sulle modalità di ricostruzione dell'edificio distrutto, indicando una delle seguenti opzioni:
 - a. ricostruzione dell'edificio con sagoma identica a quella dell'edificio distrutto e subentro del Comune nella proprietà delle unità immobiliari i cui proprietari si siano avvalsi della facoltà di acquisto di abitazione equivalente;
 - b. ricostruzione dell'edificio con sagoma diversa da quella dell'edificio distrutto.
2. Nel caso di cui al punto 1.a., il proprietario dell'unità immobiliare distrutta ottiene il contributo per l'acquisto o per la ricostruzione di abitazione equivalente con la contestuale cessione, a titolo gratuito, al Comune del diritto di proprietà sul predetto edificio.
3. Entro sessanta giorni dalla pubblicazione del contributo definitivo sull'Albo Pretorio del Comune, il beneficiario, pena la revoca del contributo, deposita copia autentica dei rogiti notarili relativi all'acquisto dell'abitazione equivalente e alla cessione dell'unità immobiliare distrutta ovvero copia autentica del contratto di appalto di affidamento della ricostruzione dell'abitazione equivalente e rogito notarile relativo alla cessione dell'unità immobiliare distrutta.

4. Trascorsi 5 anni dalla realizzazione del nuovo immobile il Comune può porre in vendita le unità immobiliari di cui è proprietaria; gli altri proprietari presenti nell'edificio hanno diritto di prelazione sull'acquisto.
5. Nel caso di cui al punto 1.b. la restante parte dei proprietari dell'edificio delibera in merito alla sagoma e alle superfici occupate dal nuovo edificio. In tal caso è facoltà dei proprietari rimanenti realizzare, a proprie spese, una volumetria pari a quella di proprietà dei condomini che hanno deciso di avvalersi della facoltà di acquistare una nuova abitazione equivalente, previa autorizzazione comunale e nel rispetto delle vigenti norme e delle superfici e delle destinazioni d'uso originarie.
6. Nel caso di cui al punto 1.a. il limite di contributo per la realizzazione del nuovo edificio è determinato considerando le superfici dell'edificio distrutto nella loro interezza.
7. Nel caso di cui al punto 1.b. il limite di contributo per la realizzazione del nuovo edificio è determinato considerando le superfici dell'edificio distrutto, escluse le superfici delle unità immobiliari e delle relative pertinenze dei proprietari uscenti e quota delle superfici comuni del condominio determinate in proporzione ai millesimi di proprietà dei proprietari uscenti.

Articolo 2

(Modalità di ricostruzione di edifici distrutti ricompresi in aggregato)

1. Nel caso in cui all'interno di edifici distrutti ricompresi in un aggregato edilizio secondo la definizione della OPCM 3820 e ss.mm.ii. siano presenti una o più unità immobiliari, e uno o più proprietari decidano di avvalersi della facoltà di acquistare o di ricostruire in altro sedime una abitazione equivalente all'abitazione principale distrutta, prima della presentazione della richiesta di contributo relativa alle parti comuni, il consorzio delibera sulle modalità di ricostruzione dell'edificio distrutto, indicando una delle seguenti opzioni:
 - a. ricostruzione dell'edificio nel quale sono presenti unità immobiliari dei proprietari che hanno deciso di avvalersi della facoltà di acquistare una abitazione equivalente con sagoma identica a quella dell'edificio distrutto e subentro del Comune nella proprietà delle unità immobiliari i cui proprietari si siano avvalsi della facoltà di acquisto di abitazione equivalente;
 - b. ricostruzione dell'edificio con sagoma diversa da quella dell'edificio distrutto.
2. Nel caso di cui al punto 1.a., il proprietario dell'unità immobiliare distrutta ottiene il contributo per la ricostruzione o per l'acquisto di abitazione equivalente con la contestuale cessione, a titolo gratuito, al Comune del diritto di proprietà sul predetto immobile.
3. Entro sessanta giorni dalla pubblicazione del contributo definitivo sull'Albo Pretorio del Comune, il beneficiario, pena la revoca del contributo, deposita copia autentica dei rogiti notarili relativi all'acquisto dell'abitazione equivalente e alla cessione dell'unità immobiliare distrutta ovvero copia autentica del contratto di affidamento della ricostruzione dell'abitazione equivalente e rogito notarile relativo alla cessione dell'unità immobiliare distrutta.
4. Trascorsi 5 anni dalla realizzazione del nuovo immobile il Comune può porre in vendita le unità immobiliari di cui è proprietaria; gli altri proprietari presenti nell'edificio o nell'aggregato hanno diritto di prelazione sull'acquisto.
5. La possibilità di optare per l'alternativa di cui al punto 1.b è subordinata al rilascio di un nulla osta da parte del Comune che indichi che la soluzione proposta è compatibile con il recupero dell'intero aggregato, anche in riferimento a esigenze di carattere urbanistico e alle previsioni dei piani di ricostruzione.



6. Nel caso di cui al precedente punto 1.b. la restante parte dei proprietari del consorzio delibera, in merito alla sagoma e alle superfici occupate dal nuovo edificio. In tal caso è facoltà dei proprietari rimanenti realizzare a proprie spese una volumetria pari a quella appartenente ai proprietari che hanno deciso di avvalersi della facoltà di acquistare una nuova abitazione equivalente, previa autorizzazione comunale e nel rispetto delle vigenti norme e delle superfici e delle destinazioni d'uso originarie.
7. Nel caso di cui al punto 1.a. il limite di contributo per la realizzazione del nuovo edificio è determinato considerando le superfici dell'edificio distrutto nella loro interezza.
8. Nel caso di cui al punto 1.b. il limite di contributo per la realizzazione del nuovo edificio è determinato considerando le superfici dell'edificio distrutto, escluse le superfici delle unità immobiliari e delle relative pertinenze dei proprietari che hanno deciso di avvalersi della facoltà di acquistare una abitazione equivalente.

Articolo 3
(Edifici distrutti con un'unica unità immobiliare)

1. Nel caso in cui all'interno dell'edificio distrutto vi sia un'unica unità immobiliare ed il proprietario decida di avvalersi della facoltà di acquistare o ricostruire in altro sedime una abitazione equivalente all'abitazione principale distrutta ai sensi dell' art. 3 co 1 lettera a del decreto legge 39/2009, convertito con modificazioni dalla legge 24 giugno 2009 n. 77, il contributo si ottiene con la contestuale cessione al Comune, a titolo gratuito, del diritto di proprietà sul predetto edificio e delle relative pertinenze.

Articolo 4
(Maggioranza richiesta per l'approvazione della deliberazione sulle modalità di ricostruzione dell'edificio)

1. Le deliberazioni di cui agli artt. 1 comma 1 e 2 comma 1, aventi ad oggetto la ricostruzione degli immobili con sagoma diversa da quella dell'edificio distrutto, nonché quella di cui all'art.1 comma 5 e 2 comma 6, sono disposte dalla maggioranza dei proprietari che rappresentano almeno la metà del valore dell'edificio. Dal computo della maggioranza è escluso il proprietario che si è avvalso della facoltà di acquistare una abitazione equivalente.

Articolo 5
(Partecipazione del Comune al condominio o al consorzio)

1. Ove previsto, il Comune subentra ai proprietari uscenti nei condomini e nei consorzi e nomina un suo delegato che rappresenta l'ente nelle assemblee condominiali e consortili.
2. Nei casi di cui al comma 1 si applica il decreto del Commissario Delegato per la Ricostruzione - Presidente della Regione Abruzzo n. 23 del 15 Novembre 2010

Articolo 6
(Acquisto di abitazione di diverso valore di mercato)

1. Nel caso in cui il proprietario acquisti un'abitazione il cui valore di mercato sia maggiore di quello dell'abitazione distrutta, le eccedenze sono poste a suo carico.
2. Nel caso in cui il proprietario acquisti un'abitazione il cui valore di mercato sia inferiore a quello della dell'abitazione distrutta, decade dal diritto alla parte di contributo non utilizzata.



Articolo 7
(Ricostruzione dell'abitazione su un terreno di proprietà)

1. Nel caso in cui il proprietario ricostruisca, nel rispetto della vigente normativa urbanistica ed edilizia, l'abitazione equivalente, su terreno di sua proprietà, l'erogazione del contributo è effettuata con le modalità di cui all'art. 4 dell'OPCM 3790/2009.

Articolo 8
(Ricostruzione dell'abitazione su un terreni messi a disposizione dal Comune)

1. Nel caso in cui, a causa di vincoli idrogeologici o di altra natura, ivi compresi quelli posti a seguito del sisma del 6 aprile 2009, risulti impossibile ricostruire l'edificio sullo stesso sedime, il proprietario può ricostruirlo su terreni concessi in proprietà dal Comune. Il proprietario ottiene la disponibilità del terreno per la ricostruzione dell'abitazione con la contestuale cessione, a titolo gratuito, al Comune del diritto di proprietà dell'edificio distrutto.
2. Il contributo è comunque concesso nei limiti di cui all'art. 5 co 4 dell'OPCM 3881/2010.
3. Le aree necessarie per le finalità di cui al comma 1 fanno parte del patrimonio del Comune ovvero sono dallo stesso acquisite per essere successivamente cedute in proprietà. Il Comune individua le predette aree entro 90 gg dalla pubblicazione del presente decreto.

Articolo 9
(Acquisti di cui all'art. 5, comma 8, della OPCM 3881)

1. Il Comune, per gli obiettivi e le risorse di cui ai all'art. 5, comma 8, della OPCM 3881, può provvedere all'acquisto di immobili distrutti o gravemente danneggiati e delle relative pertinenze riconoscendo ai proprietari un corrispettivo pari al valore del terreno, individuato utilizzando i dati dell'Agenzia del Territorio, riferiti al primo semestre 2009 con indice di edificabilità calcolato sulla base della volumetria dell'edificio distrutto.

Articolo 10
(Casi di esclusione)

1. La cessione di cui agli artt. 1, comma 2, 2, comma 2, 3, comma 1, non può essere effettuata in presenza di condoni o contenziosi in atto sulle unità immobiliari interessate, sino alla conclusione degli stessi.

Il presente decreto è pubblicato nel *Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo* e nella sezione "Ricostruzione" del sito internet della Regione Abruzzo.

Le disposizioni del presente decreto hanno decorrenza dalla data di pubblicazione nella sezione "Ricostruzione" del sito internet della Regione Abruzzo.

L'Aquila, 17 FEB, 2011

Il Commissario Delegato per la Ricostruzione
Presidente della Regione Abruzzo
(Dott. Giovanni Chiodi)

