

Aggregati e consorzi: faq di chiarimento

Importanti chiarimenti in merito a procedure e termini sono stati pubblicati sul sito www.commissarioperlaricostruzione.it nella sezione faq.

Vengono di seguito riproposti:

tratto da: <http://www.commissarioperlaricostruzione.it/FAQ/FAQ-per-i-Comuni/Risposte-alle-domande-piu-frequenti-sugli-aggregati-edilizi-e-sui-consorzi-obbligatori-ex-OPCM-3820-e-Decreto-CDR-n.-12>

1) Cosa si intende per aggregato?

Per aggregato edilizio si intende un insieme non omogeneo di edifici in muratura senza soluzione di continuità, ovvero interconnessi tra loro per collegamenti strutturalmente efficaci e storico-evolutivi, che possono determinare un'interazione unica sotto la sollecitazione di un'azione sismica.

Tali realtà esistono principalmente nei centri cittadini ed hanno subito l'evoluzione storica della città stessa, per cui sono identificabili all'interno di uno stesso aggregato, sia elementi originari e omogenei, sia elementi derivanti dal progressivo accrescimento edilizio.

Poiché queste realtà sono caratterizzati soprattutto da una reciproca continuità strutturale, durante la fase della ricostruzione, è necessario operare in maniera univoca e condurre analisi strutturali estese che spesso comprendono più edifici, e quindi diverse proprietà.

2) Come si individua un aggregato?

Per poter individuare un aggregato edilizio è necessario indicare quali siano gli spazi (strade, piazze, corti interne, giunti di separazione) che lo rendono strutturalmente indipendente dagli edifici nelle immediate vicinanze.

Qualora l'aggregato sia di dimensioni rilevanti (oltre circa 1000 mq di impronta a terra) in relazione alle caratteristiche costruttive ed alle esigenze di realizzazione, lo si potrà suddividere in porzioni di minori dimensioni a terra, coerenti con le caratteristiche costruttive e di danno, ma comunque superiori a 300 mq.

3) Chi individua gli aggregati?

La scadenza inizialmente prevista per il 30 marzo per il Comune dell'Aquila e per il 28 febbraio 2010 per i Comuni del Cratere (art. 7, co 3-bis dell'OPCM così come modificato dall'OPCM 3832) è stata unificata dall'OPCM 3870 al 30 settembre 2010. Entro tale scadenza i Comuni rientranti nel cratere individuano gli aggregati edilizi per i quali occorre la costituzione di consorzi obbligatori. Per l'eventuale individuazione delle porzioni di aggregato il Comune redige una relazione tecnica ed uno schema di partizione che tengano conto anche delle eventuali diversità degli edifici dell'aggregato in termini di danno subito, età di costruzione, caratteristiche formali e strutturali, numero di piani e stato di manutenzione.

4) Come si procede per la ricostruzione degli aggregati?

Al fine di procedere ai lavori, i proprietari delle singole unità immobiliari che costituiscono l'aggregato, i titolari di diritto reale d'uso, usufrutto o abitazione, si costituiscono in consorzio obbligatorio in tempo utile per presentare la domanda di contributo per la ricostruzione o riparazione delle parti comuni.

La costituzione del consorzio è valida con la partecipazione dei proprietari che rappresentino il 51% delle superfici utili complessive dell'aggregato, ricomprendendo anche le superfici ad uso non abitativo.

5) Cosa è un consorzio?

Come disciplinato dal Decreto n. 12 del Commissario Delegato per la Ricostruzione, il consorzio è una figura soggettiva di diritto privato che opera, senza scopi di lucro, allo scopo di rappresentare l'insieme dei titolari del diritto di proprietà e di diritto reale d'uso, usufrutto o abitazione, per la realizzazione degli interventi sulle strutture, le parti comuni e gli impianti funzionali alla piena agibilità e abitabilità dell'aggregato.

6) Come si istituisce il consorzio?

Il consorzio si costituisce attraverso scrittura privata con autenticazione della sottoscrizione di tutti i componenti da parte del segretario comunale o suo delegato. Tale atto deve essere sottoscritto entro 30 giorni per il Comune dell'Aquila (20 per gli altri) dalla pubblicazione sull'albo pretorio del comune competente dell'elenco degli aggregati individuati.

7) Se l'aggregato è partizionato si istituiscono più consorzi?

No. Il consorzio resta unico, per l'intero aggregato, anche se suddiviso in porzioni. Al fine di assicurare l'unitarietà del progetto, il rappresentante legale del consorzio individua un coordinatore di tutti i tecnici incaricati della progettazione, della direzione lavori e del controllo della sicurezza, che operano in ciascuna porzione.

8) Si possono presentare domande per la singola unità abitativa pur se rientrante in un aggregato edilizio?

Sì. Al fine di non ritardare l'esecuzione dei lavori di riparazione e ricostruzione delle parti comuni, il

comune può valutare, anche in via preventiva, le proposte progettuali relative a interventi su singoli edifici di un aggregato e autorizzare espressamente la relativa esecuzione qualora sia dimostrata la compatibilità complessiva dei singoli interventi con le esigenze dell'intero fabbricato, attraverso una perizia tecnica, redatta da progettisti, che riguardi l'intero aggregato e le relazioni fra i singoli edifici. Deve essere inoltre designato un unico coordinatore dei direttori dei lavori e dei responsabili per la sicurezza in corso d'opera.

9) Cosa succede se non si costituisce il consorzio?

Decorsi inutilmente i termini indicati per la costituzione del consorzio, il Comune previa diffida ad adempiere, pubblicata sull'Albo Pretorio e sul sito internet istituzionale, entro un termine di 15 giorni, si sostituisce ai proprietari inadempienti entro successivi 15 giorni. Tale potere sostitutivo del comune si esercita mediante nomina di un commissario, che agisce come soggetto attuatore in sostituzione del consorzio, e l'occupazione degli immobili a titolo gratuito ai soli fini della realizzazione delle finalità del Consorzio obbligatorio.

10) Quando devono i cittadini costituirsi in consorzio obbligatorio?

In caso di aggregati edilizi senza soluzione di continuità con impronta a terra tra i 300 ed i 1000 mq, per favorire interventi unitari di rafforzamento e miglioramento sismico (comma 3 OPCM 3820/09) indipendenti dalla singola agibilità dell'edificio, i proprietari, che si riconoscono negli aggregati individuati dai comuni ai sensi del comma 3bis dell'OPCM 3820/09, si riuniscono in consorzio obbligatorio in tempo utile alla presentazione della domanda di concessione del contributo. Il Consorzio è valido con i proprietari rappresentanti almeno il 51% delle superfici lorde coperte comprese quelle ad uso non abitativo e si sostituisce nella realizzazione dei lavori di rafforzamento e miglioramento sismico. In caso di unico proprietario delle unità immobiliari non vi è l'obbligo di costituzione in consorzio, mentre rimane l'obbligo di rispetto della disciplina.

11) Come si può venire a conoscenza della formazione degli aggregati?

I comuni individuano gli aggregati e le partizioni, entro il 30 settembre 2010 e li pubblicano con cadenza settimanale sui siti internet e gli albi pretori. La pubblicazione equivale ad invito ai proprietari o titolari di diritti reali alla costituzione dei consorzi obbligatori con nomina rappresentante legale entro 20 gg (30 per Comune Aquila). In alternativa l'aggregato può essere proposto con perizia tecnica dai condomini al Comune nel rispetto del comma 3 bis dell'OPCM 3870.

12) Esiste una alternativa al consorzio obbligatorio?

In alternativa i cittadini possono rilasciare procure speciali per gli interventi unitari di rafforzamento e miglioramento sismico, tramite scritture private autenticate da funzionario comunale delegato.

13) Cosa avviene se i proprietari non si costituiscono in Consorzio o non si firmano le procure speciali?

In caso di mancato rispetto dei tempi per la costituzione consorzio e previa diffida pubblicata su Albo Pretorio, il comune decorsi 15 giorni, può sostituirsi ai proprietari inadempienti con la nomina di un commissario e l'occupazione dell'immobile.

14) In base a quale agibilità (danno ad edificio) viene determinato il rafforzamento con miglioramento sismico?

Ai sensi dell'articolo 7 dell'Ordinanza 3820 del 12 novembre 2009, e successive modificazioni e integrazioni, in caso di edifici anche in calcestruzzo armato inclusi in aggregati edilizi in muratura senza soluzione di continuità, si procede con interventi unitari di rafforzamento o miglioramento sismico, indipendentemente dalla diversità di classificazione di agibilità attribuita alle singole parti. Tali interventi di rafforzamento o miglioramento sismico sono finanziati fino ad un importo massimo complessivo per l'intero aggregato pari alla somma degli importi spettanti a ciascuno degli edifici.

Nel caso di edifici con esiti differenti, tra cui ci siano edifici con esito E, gli importi relativi ad edifici con esito B e C possono essere maggiorati del 30% e quelli degli edifici con esito A possono essere equiparati a quelli con esito B, ma senza la citata maggiorazione del 30%. Tale importo deve essere utilizzato per le parti strutturali dell'aggregato viste nella loro interezza.

La tipologia di intervento è determinata con riferimento a quello richiesto dal peggiore degli esiti di agibilità tra gli edifici facenti parte dell'aggregato (confronta in particolare i commi 3, 6 e 7 dell'articolo 7).

15) È soltanto il Comune titolare dell'individuazione dell'aggregato?

No, i proprietari interessati possono proporre, 10 gg prima della scadenza del termine di individuazione da parte dei Comuni (30 settembre) di cui al comma 3bis dell'OPCM 3820/09, l'individuazione dell'aggregato mediante apposita perizia tecnica su cui si esprime il Comune.

16) Può il proprietario iniziare i lavori di intervento su di un singolo edificio facente parte di un aggregato?

Sì, se questi vengono valutati compatibili dal Comune ed autorizzati espressamente.

17) Cosa avviene se i proprietari non si costituiscono in consorzio obbligatorio?

Decorsi inutilmente i termini, entro 15 gg, il Comune si sostituisce ai proprietari inadempienti con la

nomina di un commissario che realizza il consorzio obbligatorio

18) Quando i proprietari devono costituirsi in consorzio obbligatorio?

In caso di aggregati edilizi senza soluzione di continuità con impronta a terra tra i 300 ed i 1000 mq, per favorire interventi unitari di rafforzamento e miglioramento sismico (comma 3 OPCM 3820/09) indipendenti dalla singola agibilità dell'edificio, i proprietari, che si riconoscono negli aggregati individuati dai comuni ai sensi del comma 3bis dell'OPCM 3820/09, si riuniscono in consorzio obbligatorio in tempo utile alla presentazione della domanda di concessione del contributo. Il Consorzio è valido con i proprietari rappresentanti almeno il 51% delle superfici lorde coperte comprese quelle ad uso non abitativo e si sostituisce nella realizzazione dei lavori di rafforzamento e miglioramento sismico. In caso di unico proprietario delle unità immobiliari non vi è l'obbligo di costituzione in consorzio, mentre rimane l'obbligo di rispetto della disciplina.

19) Entro quanti giorni si devono presentare le domande per i lavori sugli aggregati?

Per edifici con esito B e C entro 90 gg dalla nomina del legale rappresentante del consorzio. Per le E entro 160 giorni dalla nomina del legale rappresentante del consorzio.

FAQ per i comuni: aggregati edilizi e consorzi obbligatori

Risposte alle domande più frequenti sugli aggregati edilizi e sui consorzi obbligatori (ex OPCM 3820 e Decreto CDR n. 12)

1) Cosa si intende per aggregato?

Per aggregato edilizio si intende un insieme non omogeneo di edifici in muratura senza soluzione di continuità, ovvero interconnessi tra loro per collegamenti strutturalmente efficaci e storico-evolutivi, che possono determinare un'interazione unica sotto la sollecitazione di un'azione sismica.

Tali realtà esistono principalmente nei centri cittadini ed hanno subito l'evoluzione storica della città stessa, per cui sono identificabili all'interno di uno stesso aggregato, sia elementi originari e omogenei, sia elementi derivanti dal progressivo accrescimento edilizio.

Poiché queste realtà sono caratterizzati soprattutto da una reciproca continuità strutturale, durante la fase della ricostruzione, è necessario operare in maniera univoca e condurre analisi strutturali estese che spesso comprendono più edifici, e quindi diverse proprietà.

2) Come si individua un aggregato?

Per poter individuare un aggregato edilizio è necessario indicare quali siano gli spazi (strade, piazze, corti interne, giunti di separazione) che lo rendono strutturalmente indipendente dagli edifici nelle immediate vicinanze.

Qualora l'aggregato sia di dimensioni rilevanti (oltre circa 1000 mq di impronta a terra) in relazione alle caratteristiche costruttive ed alle esigenze di realizzazione, lo si potrà suddividere in porzioni di minori dimensioni a terra, coerenti con le caratteristiche costruttive e di danno, ma comunque superiori a 300 mq.

3) Chi individua gli aggregati?

La scadenza inizialmente prevista per il 30 marzo per il Comune dell'Aquila e per il 28 febbraio 2010 per i Comuni del Cratere (art. 7, co 3-bis dell'OPCM così come modificato dall'OPCM 3832) è stata unificata dall'OPCM 3870 al 30 settembre 2010. Entro tale scadenza i Comuni rientranti nel cratere individuano gli aggregati edilizi per i quali occorre la costituzione di consorzi obbligatori. Per l'eventuale individuazione delle porzioni di aggregato il Comune redige una relazione tecnica ed uno schema di partizione che tengano conto anche delle eventuali diversità degli edifici dell'aggregato in termini di danno subito, età di costruzione, caratteristiche formali e strutturali, numero di piani e stato di manutenzione.

4) Come si procede per la ricostruzione degli aggregati?

Al fine di procedere ai lavori, i proprietari delle singole unità immobiliari che costituiscono l'aggregato, i titolari di diritto reale d'uso, usufrutto o abitazione, si costituiscono in consorzio obbligatorio in tempo utile per presentare la domanda di contributo per la ricostruzione o riparazione delle parti comuni.

La costituzione del consorzio è valida con la partecipazione dei proprietari che rappresentino il 51% delle superfici utili complessive dell'aggregato, ricomprendendo anche le superfici ad uso non abitativo.

5) Cosa è un consorzio?

Come disciplinato dal Decreto n. 12 del Commissario Delegato per la Ricostruzione, il consorzio è una figura soggettiva di diritto privato che opera, senza scopi di lucro, allo scopo di rappresentare l'insieme dei titolari del diritto di proprietà e di diritto reale d'uso, usufrutto o abitazione, per la realizzazione degli interventi sulle strutture, le parti comuni e gli impianti funzionali alla piena agibilità e abitabilità dell'aggregato.

6) Come si istituisce il consorzio?

Il consorzio si costituisce attraverso scrittura privata con autenticazione della sottoscrizione di tutti i componenti da parte del segretario comunale o suo delegato. Tale atto deve essere sottoscritto entro 30 giorni per il Comune dell'Aquila (20 per gli altri) dalla pubblicazione sull'albo pretorio del comune competente dell'elenco degli aggregati individuati.

7) Se l'aggregato è partizionato si istituiscono più consorzi?

No. Il consorzio resta unico, per l'intero aggregato, anche se suddiviso in porzioni. Al fine di assicurare l'unitarietà del progetto, il rappresentante legale del consorzio individua un coordinatore di tutti i tecnici incaricati della progettazione, della direzione lavori e del controllo della sicurezza, che operano in ciascuna porzione.

8) Si possono presentare domande per la singola unità abitativa pur se rientrante in un aggregato edilizio?

Sì. Al fine di non ritardare l'esecuzione dei lavori di riparazione e ricostruzione delle parti comuni, il comune può valutare, anche in via preventiva, le proposte progettuali relative a interventi su singoli edifici di un aggregato e autorizzare espressamente la relativa esecuzione qualora sia dimostrata la compatibilità complessiva dei singoli interventi con le esigenze dell'intero fabbricato, attraverso una perizia tecnica, redatta da progettisti, che riguardi l'intero aggregato e le relazioni fra i singoli edifici. Deve essere inoltre designato un unico coordinatore dei direttori dei lavori e dei responsabili per la sicurezza in corso d'opera.

9) Cosa succede se non si costituisce il consorzio?

Decorso inutilmente i termini indicati per la costituzione del consorzio, il Comune previa diffida ad adempiere, pubblicata sull'Albo Pretorio e sul sito internet istituzionale, entro un termine di 15 giorni, si sostituisce ai proprietari inadempienti entro successivi 15 giorni. Tale potere sostitutivo del comune si esercita mediante nomina di un commissario, che agisce come soggetto attuatore in sostituzione del consorzio, e l'occupazione degli immobili a titolo gratuito ai soli fini della realizzazione delle finalità del Consorzio obbligatorio.

10) Quando devono i cittadini costituirsi in consorzio obbligatorio?

In caso di aggregati edilizi senza soluzione di continuità con impronta a terra tra i 300 ed i 1000 mq, per favorire interventi unitari di rafforzamento e miglioramento sismico (comma 3 OPCM 3820/09) indipendenti dalla singola agibilità dell'edificio, i proprietari, che si riconoscono negli aggregati

individuati dai comuni ai sensi del comma 3bis dell'OPCM 3820/09, si riuniscono in consorzio obbligatorio in tempo utile alla presentazione della domanda di concessione del contributo. Il Consorzio è valido con i proprietari rappresentanti almeno il 51% delle superfici lorde coperte comprese quelle ad uso non abitativo e si sostituisce nella realizzazione dei lavori di rafforzamento e miglioramento sismico. In caso di unico proprietario delle unità immobiliari non vi è l'obbligo di costituzione in consorzio, mentre rimane l'obbligo di rispetto della disciplina.

11) Come si può venire a conoscenza della formazione degli aggregati?

I comuni individuano gli aggregati e le partizioni, entro il 30 settembre 2010 e li pubblicano con cadenza settimanale sui siti internet e gli albi pretori. La pubblicazione equivale ad invito ai proprietari o titolari di diritti reali alla costituzione dei consorzi obbligatori con nomina rappresentante legale entro 20 gg (30 per Comune Aquila). In alternativa l'aggregato può essere proposto con perizia tecnica dai condomini al Comune nel rispetto del comma 3 bis dell'OPCM 3870.

12) Esiste una alternativa al consorzio obbligatorio?

In alternativa i cittadini possono rilasciare procure speciali per gli interventi unitari di rafforzamento e miglioramento sismico, tramite scritture private autenticate da funzionario comunale delegato.

13) Cosa avviene se i proprietari non si costituiscono in Consorzio o non si firmano le procure speciali?

In caso di mancato rispetto dei tempi per la costituzione consorzio e previa diffida pubblicata su Albo Pretorio, il comune decorsi 15 giorni, può sostituirsi ai proprietari inadempienti con la nomina di un commissario e l'occupazione dell'immobile.

14) In base a quale agibilità (danno ad edificio) viene determinato il rafforzamento con miglioramento sismico?

Ai sensi dell'articolo 7 dell'Ordinanza 3820 del 12 novembre 2009, e successive modificazioni e integrazioni, in caso di edifici anche in calcestruzzo armato inclusi in aggregati edilizi in muratura senza soluzione di continuità, si procede con interventi unitari di rafforzamento o miglioramento sismico, indipendentemente dalla diversità di classificazione di agibilità attribuita alle singole parti. Tali interventi di rafforzamento o miglioramento sismico sono finanziati fino ad un importo massimo complessivo per l'intero aggregato pari alla somma degli importi spettanti a ciascuno degli edifici.

Nel caso di edifici con esiti differenti, tra cui ci siano edifici con esito E, gli importi relativi ad edifici con esito B e C possono essere maggiorati del 30% e quelli degli edifici con esito A possono essere equiparati a quelli con esito B, ma senza la citata maggiorazione del 30%. Tale importo deve essere utilizzato per le parti strutturali dell'aggregato viste nella loro interezza.

La tipologia di intervento è determinata con riferimento a quello richiesto dal peggiore degli esiti di agibilità tra gli edifici facenti parte dell'aggregato (confronta in particolare i commi 3, 6 e 7 dell'articolo 7).

15) È soltanto il Comune titolare dell'individuazione dell'aggregato?

No, i proprietari interessati possono proporre, 10 gg prima della scadenza del termine di individuazione da parte dei Comuni (30 settembre) di cui al comma 3bis dell'OPCM 3820/09, l'individuazione dell'aggregato mediante apposita perizia tecnica su cui si esprime il Comune.

16) Può il proprietario iniziare i lavori di intervento su di un singolo edificio facente parte di un aggregato?

Sì, se questi vengono valutati compatibili dal Comune ed autorizzati espressamente.

17) Cosa avviene se i proprietari non si costituiscono in consorzio obbligatorio?

Decorso inutilmente i termini, entro 15 gg, il Comune si sostituisce ai proprietari inadempienti con la nomina di un commissario che realizza il consorzio obbligatorio

18) Quando i proprietari devono costituirsi in consorzio obbligatorio?

In caso di aggregati edilizi senza soluzione di continuità con impronta a terra tra i 300 ed i 1000 mq, per favorire interventi unitari di rafforzamento e miglioramento sismico (comma 3 OPCM 3820/09) indipendenti dalla singola agibilità dell'edificio, i proprietari, che si riconoscono negli aggregati individuati dai comuni ai sensi del comma 3bis dell'OPCM 3820/09, si riuniscono in consorzio obbligatorio in tempo utile alla presentazione della domanda di concessione del contributo. Il Consorzio è valido con i proprietari rappresentanti almeno il 51% delle superfici lorde coperte comprese quelle ad uso non abitativo e si sostituisce nella realizzazione dei lavori di rafforzamento e miglioramento sismico. In caso di unico proprietario delle unità immobiliari non vi è l'obbligo di costituzione in consorzio, mentre rimane l'obbligo di rispetto della disciplina.

19) Entro quanti giorni si devono presentare le domande per i lavori sugli aggregati?

Per edifici con esito B e C entro 90 gg dalla nomina del legale rappresentante del consorzio. Per le E entro 160 giorni dalla nomina del legale rappresentante del consorzio