

## COLLOQUI AMATRICIANI

### AMATRICE PARTECIPA - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI UNITARI E DEGLI AGGREGATI EDILIZI: FACCIAMO IL PUNTO

27 FEBBRAIO 2021

Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio – Ing. **Wanda D’Ercole** e dott. **Francesco Perrone**

Il Comitato Civico 3e36 ringrazia l’ing. Wanda D’Ercole e il dott. Francesco Perrone dell’USR Lazio per avere accolto l’invito a illustrare la nuova guida sulla Disciplina degli Interventi Unitari e degli Aggregati Edilizi.

I “Colloqui Amatriciani” del Comitato 3e36 hanno visto dal 2017 la partecipazione di numerosi ospiti ai quali il Comitato ha chiesto pareri tecnici nel merito dei vari argomenti trattati ottenendo sempre risposte puntuali a supporto del lavoro di informazione che il Comitato svolge sul territorio.

Il tema degli Aggregati Edilizi e dei susseguenti Consorzi riveste un notevole interesse tra i cittadini e i tecnici interessati nella ricostruzione, e numerose sono state le richieste di partecipazione all’incontro e anche le domande ricevute, già trasmesse dal Comitato all’USR prima dell’incontro al fine di avere risposte puntuali.

L’USR ha promesso che **per tutte le domande alle quali oggi non sarà possibile dare risposta farà prevenire una risposta scritta** al Comitato che si impegna poi a darne diffusione a tutti gli interessati.

Il Dott. Perrone evidenzia come la disciplina degli Aggregati sia un tema abbastanza complesso, affrontato fin dall’inizio del terremoto, e che la guida appena pubblicata intende fornire, anche attraverso l’ausilio di esempi grafici, un utile supporto ai tecnici e ai proprietari nella preparazione della domanda.

L’ing. Wanda D’Ercole e il dott. Francesco Perrone dell’USR Lazio, sulla base delle domande precedentemente inviate, hanno affrontato i seguenti argomenti.

#### COSTITUZIONE DEGLI AGGREGATI

Prima di tutto vengono date le seguenti definizioni:

- **Aggregati Volontari:** sono presentati dai proprietari e aventi diritto con la **partecipazione del 100% della superficie dello stesso**. Quando l’USR riceve queste proposte di aggregati volontari può procedere direttamente all’istruttoria. Da essi discende un Consorzio Volontario validamente costituito **con la sottoscrizione dei proprietari che rappresentano il 100% della superficie utile**.
- **Aggregati Obbligatori:** sono aggregati approvati con delibera del Consiglio Comunale sottoposti a ricostruzione unitaria. Da essi discende un Consorzio Obbligatorio, validamente costituito **con la sottoscrizione dei proprietari che rappresentano almeno il 51% della superficie utile**. In caso di sottoscrizione inferiore al 51% della superficie utile, il Comune dovrà subentrare ai proprietari inadempienti per raggiungere almeno il 51%.

Tuttavia sin da 2017 il Comune di **Amatrice ha deciso, con delibera di Consiglio, di avocare a sé la scelta di identificazione degli Aggregati equiparando di fatto gli aggregati volontari a obbligatori, anche in presenza di proposte sottoscritte da tutti i proprietari e aventi diritto**.

Pur se la norma non lo impone, il Comune ha stabilito tale procedura avvalendosi di quanto concesso dall’art. 16 dell’Ordinanza 19/2017; pertanto **non è possibile presentare all’USR istruttorie per progetti di Aggregati Volontari**. Altri Comuni come Accumoli, non hanno fatto questa scelta e l’USR procede con l’istruttoria dei progetti di Aggregati al 100% che possono essere caricati sul MUDE<sup>1</sup>.

Il Comitato chiede se questa scelta del Comune di Amatrice, di approvazione degli aggregati presentati al 100% tramite delibera del Consiglio Comunale, possa essere ritenuta una delle cause nel ritardo della ricostruzione stante la segnalazione di casi limite di approvazione superiori all’anno, e pur in assenza di dati circa i tempi medi di attesa per l’approvazione da parte del Comune. A tal fine viene chiesto all’USR se è possibile avere dati sugli Aggregati di Amatrice, e l’USR riferisce di non poter rispondere a tale quesito poiché le proposte di Aggregato vengono presentate direttamente al Comune.

---

<sup>1</sup> Il Dott. Perrone ha successivamente rettificato quest’ultima sua affermazione, non avendo evidenza scritta di alcuna delibera da parte dell’amministrazione comunale di Amatrice che avochi alla stessa la scelta di identificare preliminarmente tutti gli aggregati.

Infine il Comitato chiede se si possa prevedere una pre-istruttoria per le sole componenti architettoniche prima della progettazione strutturale e degli impianti. L'USR Lazio risponde che sinora è stata l'unica Regione che ha consentito ai progettisti, nel vecchio regime, di caricare prima il progetto architettonico. Tuttavia con l'entrata in vigore dell'Ordinanza 100 tale ipotesi è da escludersi poiché la stessa prevede che il progettista debba presentare il progetto esecutivo insieme alla presentazione dell'istanza.

La norma prevede poi che una volta che il **Comune** abbia approvato un Aggregato, **debba avvisare tutti i proprietari, che dovranno costituirsi in Consorzio nel termine non perentorio di 30 gg.** Tutti i proprietari devono quindi essere messi in condizione di potere partecipare alla costituzione del Consorzio.

### **EDIFICI CHE NON HANNO DIRITTO AL CONTRIBUTO E PERTINENZE**

Sempre in tema di Aggregati, il Comitato chiede cosa accade qualora all'interno di un Aggregato – anche quelli Obbligatorie – si trovi un edificio che per vari motivi non ha diritto al contributo.

L'USR conferma che l'attuale normativa prevede che per **alcuni edifici non sia possibile accedere al contributo per mancanza di requisiti oggettivi** (poiché ad esempio non utilizzabili in quanto fatiscenti o privi degli allacci o inagibili, attività produttiva da tempo non utilizzate, pertinenze danneggiate di un edificio esterno che è invece agibile).

La casistica sul tema risulta molto ampia. La norma prevede che se questi edifici risultino collocati **all'interno di un Aggregato ancora in piedi**, che ha bisogno di lavori di ristrutturazione e consolidamento **con necessità di mantenere una continuità strutturale**, si può applicare un incremento sul costo convenzionale per consentire al progettista di provvedere ai costi strutturali e alle finiture esterne. Tale incremento secondo la norma vigente non è però applicabile nel caso di Aggregati già demoliti, o per i quali è necessario procedere a demolizione e ricostruzione, poiché in questo caso verrebbe a **mancare il presupposto della norma, ovvero il mantenimento della continuità strutturale.**

Viene sollevato dal Comitato il problema del mantenimento delle caratteristiche urbanistiche e del paesaggio nei centri storici maggiormente colpiti, dove la maggior parte degli aggregati è stata demolita. L'USR ribadisce che al momento **edifici che non hanno diritto al contributo pubblico** possono **senza alcun obbligo** essere ricostruiti, e la loro eventuale **ricostruzione potrà essere realizzata** mediante **investimento privato del proprietario e/o mediante accollo volontario assunto da parte dei proprietari degli altri edifici dell'Aggregato destinatari di contributo.**

L'USR segnala che il Commissario sta valutando anche ulteriori ipotesi per la demolizione e ricostruzione degli **edifici nei centri storici che non hanno diritto al contributo pubblico** che al momento **possono solo avvalersi dei Superbonus.** Per questi ultimi stanno per uscire degli aggiornamenti normativi attraverso una apposita Guida concordata con l'Agenzia delle Entrate con risposte importanti sulla compatibilità dei Superbonus con le altre norme per la ricostruzione privata.

Nel caso particolare di un Aggregato demolito e composto da 5 edifici, con al centro un edificio non avente diritto a contributo, i due edifici a destra e i due edifici a sinistra, in base all'Ordinanza 111, non potranno essere considerati come Aggregati sia per opere di riparazione che per quelle di demolizione-ricostruzione, e non potranno usufruire degli incrementi spettanti ai soli Aggregati.

Qualora all'interno di un Aggregato fossero presenti edifici non aventi diritto al contributo, secondo l'USR, il Comune dovrebbe rivederne la perimetrazione, e in tal senso l'USR si rende disponibile a risolvere eventuali problematiche e sollecita i cittadini a presentare ai propri uffici eventuali situazioni, poiché non è ritenuto giusto prevedere che le persone si accollino obbligatoriamente spese che non debbono affrontare.

### **INCREMENTO AL COSTO PARAMETRICO NEGLI AGGREGATI DEMOLITI E PERTINENZE**

L'incremento del costo parametrico per gli Aggregati demoliti sarà ridotto del 50% rispetto all'incremento dell'ordinanza 19. Ad esempio nel caso di un aggregato demolito composto da 6 edifici, l'incremento al costo parametrico sarà ridotto del 50% rispetto all'incremento dell'ordinanza 19 che prevede un aumento del 15% per gli aggregati oggetto di consolidamento.

Nel caso di aggregato che includa la pertinenza di un edificio esterno all'aggregato stesso, per tale pertinenza sarà previsto un contributo pari al 70% della superficie dell'edificio a cui la pertinenza stessa fa riferimento.

### **ZONE ROSSE**

Nulla **osta alla presentazione all'USR dei progetti di ricostruzione** per gli edifici e gli Aggregati posti **all'interno delle zone rosse**; naturalmente, prima dell'avvio delle opere di cantierizzazione, le zone rosse dovranno essere rimosse da parte dei Comuni con Ordinanza Sindacale.

L'elenco aggiornato delle zone rosse è a cura del Comune e pubblicato sul sito del Comune stesso.

### **CONSORZI E POTERE SOSTITUTIVO DEL COMUNE**

La costituzione del Consorzio è un adempimento obbligatorio in caso di Aggregati. In un Aggregato Obbligatorio perimetrato dal Comune il quorum costitutivo del Consorzio è quello del 51% degli aventi diritto e, per i quorum deliberativi, funziona come un Condominio, con voto in rapporto alle superfici e delibere a maggioranza.

Il potere sostitutivo del Comune negli Aggregati è di due tipi. Nel caso di Aggregati perimetrati nei quali non si raggiunge il 51% **il Comune si sostituisce ai soggetti mancanti al fine della Costituzione del Consorzio.**

**L'azione sostitutiva del Comune** si attua con la "occupazione temporanea" al fine di consentire gli interventi necessari alla ricostruzione dell'unità immobiliare per la quale alcuni soggetti non sono reperibili.

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Nel Comune di Amatrice, a oggi, risultano 49 interventi finanziati per oltre 35 milioni di euro.

Gli interventi prevedono **per tutte le frazioni** la predisposizione di **tutte le reti compresa la distribuzione del gas metano**; alcune zone potrebbero non essere immediatamente alimentate a metano ma con serbatoi di gas GPL.

L'USR, in qualità di soggetto attuatore, ha già predisposto 15 studi di fattibilità concordando le attività con il Comune di Amatrice, dando precedenza alle opere più necessarie. Le frazioni di **Sant'Angelo, Castel Trione, Preta, San Lorenzo a Pinaco e Sommati** hanno studi già approvati e in fase di progettazione definitiva; le frazioni di **Collepaggiuica, Configno, Cornillo Vecchio e Musicchio** hanno studi di fattibilità già elaborati, mentre **Retrosi e Rocchetta** hanno gli studi in corso.

Le opere di urbanizzazione saranno effettuate in tempi rapidi per tutte le frazioni perché l'USR ha acquisito figure per svolgere il ruolo di RUP. Ad **Accumoli** sono stati **avviati gli interventi per opere di urbanizzazione per tutte le frazioni nell'arco di un mese**, e nel prossimo mese saranno avviati gli interventi per tutte le altre frazioni di Amatrice.

Numerose frazioni non risultano al momento finanziate nell'Ordinanza 109, che rimodulava gli interventi delle opere pubbliche, e pertanto si sta ora lavorando sul **terzo Piano delle opere pubbliche** raccogliendo i fabbisogni di tutti i Comuni del cratere, per finanziare quanto necessario.

Nel **centro di Amatrice** il Comune sta ancora predisponendo il PSR e per questo motivo **le opere di urbanizzazione non sono ancora state quantificate e finanziate.**

### **DISSESTI E INDAGINI GEOLOGICHE**

**I progetti per i 23 dissesti del Comune di Amatrice**, per un totale di 16 milioni di euro, **sono stati tutti assegnati** e alcuni sono in fase di progettazione avanzata con progetti esecutivi. Unico ancora in gara, quello di Pasciano.

**Nella Frazione Saletta**, dove erano risultati presenti fattori di amplificazione di sito, sono state condotte ulteriori indagini che hanno rivelato **non esserci criticità per la sua ricostruzione "in situ"**.

L'USR sta aggiornando le mappe della Microzonazione Sismica di terzo livello (MS3) e in settimana il geologo trasmetterà le nuove mappe che saranno inviate al Comune di Amatrice.

### **PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI**

Per Amatrice Centro originariamente l'incarico era stato assegnato per la redazione del PUA. Essendo cambiata la normativa, il Comune ha scelto di predisporre il PSR e di redigere un PUA solo per quelle porzioni di territorio dove è necessario procedere alla delocalizzazione.

L'USR ritiene che la parte economica relativa alla progettazione in questo momento sia la meno problematica, essendo stato messo a disposizione dal Commissario un fondo di 5 milioni di euro, e sia invece importante utilizzare il **PSR non come strumento urbanistico ma come strumento di programmazione**, che di fatto non vada a pianificare, ma a programmare la ricostruzione pubblica e privata, e fornisca una scansione anche temporale della ricostruzione dei territori maggiormente colpiti come Amatrice e Accumoli.

L'USR precisa che tutta la **ricostruzione privata fedele e conforme alla preesistente non necessita di nessuna nuova pianificazione urbanistica**, salvo i casi nei quali siano previste delocalizzazioni.

Il Comitato fa presente come sussistano timori sul fatto che i PSR possano ritardare i tempi della ricostruzione, e l'USR risponde che questo non è il caso per ricostruzione privata fedele e conforme alla preesistente. Il PSR non ha l'iter di formazione di un PUA o di altri strumenti urbanistici, e viene redatto dall'USR insieme al Comune per essere poi approvato con Decreto del Vice Commissario, acquisito il parere della Conferenza Permanente. Il Comune deve provvedere a redigere una **"proposta di PSR"**, costituita da tutta **una serie di attività e scelte individuate dalla Amministrazione Comunale**, che dopo essere stata approvata con delibera del Consiglio Comunale viene inviata all'USR, che avvierà un'istruttoria e provvederà alle integrazioni necessarie ai fini della sua approvazione. La natura di programmazione che riveste il PSR è anche nella importante indicazione che riguarda le prescrizioni per le opere di cantierizzazione dei lavori nel centro storico di Amatrice e anche nelle frazioni gravemente danneggiate.

Il Comitato, in merito ai PSR, sottolinea che la legge prevede dei **processi partecipativi per tutti i soggetti aventi diritto**, e che i PSR dovranno essere presentati alla popolazione prima della loro approvazione in Consiglio Comunale, e al riguardo il **Comune di Amatrice non ha ancora reso noto quali saranno le procedure per la partecipazione dei cittadini**.

Il Comitato desidera sapere se la versione predisposta poi dall'USR potrà tornare ai cittadini per una ulteriore condivisione partecipativa. **L'USR precisa che non entrerà nel merito delle scelte del Comune** ma procederà solo a integrare il PSR nelle parti mancanti rispetto alle linee guida e alle ordinanze, e farà l'istruttoria per la sua approvazione.

L'USR sarà a fianco dell'Amministrazione Comunale per la predisposizione dei PSR, resta favorevole alla condivisione preliminare ed è **a disposizione per presenziare ai percorsi partecipativi** che il Comune vorrà organizzare.

#### **RAPPORTI CON I TECNICI**

Viene chiesto dal Comitato cosa accade qualora il **tecnico ritardi la firma del contratto professionale** adducendo che non ha pronto il progetto strutturale, e **che tutele ci sono per i cittadini** qualora le procedure non vengano rispettate. Secondo l'esperienza dell'USR queste situazioni sono piuttosto frequenti, sebbene lo schema contrattuale previsto dalla Struttura Commissariale preveda delle clausole come ad esempio **un tempo obbligatorio** per la esecuzione del progetto e la sua presentazione. Tali clausole rientrano in rapporti di natura privata e nulla vieta di potere risolvere i contratti per inadempienze. **L'USR prende solo atto della eventuale modifica del tecnico incaricato del progetto** ma non entra nel merito delle cause.

Una richiesta di contributo andata in **prescrizione per inadempienza del tecnico** può essere ripresentata mantenendo la documentazione già presentata, e il protocollo progressivo sarà aggiornato con la nuova data di presentazione.

I singoli cittadini possono rivolgere direttamente **all'USR domande di chiarimento via mail o telefono** per prendere un appuntamento. Questa la mail di Francesco Perrone: [frperrone@regionelazio.it](mailto:frperrone@regionelazio.it)

#### **RICHIESTA COPIA SCHEDA AEDES**

Per richiedere copia di una scheda AEDES non è necessario conoscere l'ID della scheda, è sufficiente risalire al nome del proprietario o al dato catastale dell'edificio.

L'USR rilascia in tempo reale copia della scheda a seguito richiesta tramite email.

#### **REVISORE DEI CONTI**

L'opinione dell'USR Lazio è che nello schema presentato dal Commissario sulla costituzione dei Consorzi, la **figura del revisore dei conti non sia da considerarsi obbligatoria** in quanto non è prevista dalla norma primaria, e quindi può considerarsi facoltativa.