



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

“Allegato - A”

## **OGGETTO: MODALITÀ E DISPOSIZIONI PER L'ESERCIZIO DEL POTERE SOSTITUTIVO DA PARTE DEL COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA (MC) FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI UNITARI.**

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 23/04/2020 e ss.mm.ii. e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 12/08/2021 e ss.mm.ii., il Comune di Castelsantangelo sul Nera ha individuato gli **aggregati edilizi da recuperare con intervento unitario ai sensi dell'art. 11, comma 8 del D.L. 189/2016 e ss.mm.ii.** nonché dell'art. 16, comma 1 dell'Ordinanza del Commissario Straordinario n. 19/2017, come modificata dall'Art. 3, comma 1, lettera d) dell'Ordinanza del C.S. n. 111/2020.

I soggetti legittimati per le unità immobiliari comprese nei suddetti aggregati edilizi dovranno costituirsi in consorzio obbligatorio ai sensi dell'articolo 11, comma 9 del D.L. 189/2016 e ss.mm.ii..

Il consorzio risulta regolarmente costituito qualora aderiscano i soggetti legittimati che rappresentino almeno il 51% della superficie utile complessiva dell'aggregato.

Ai sensi dell'art. 13, comma 2, dell'Ordinanza Commissariale n. 130 del 15/12/2022, “*Tutte le decisioni inerenti all'esecuzione dell'intervento sono prese nell'assemblea consortile con deliberazione dei rappresentanti delle unità strutturali che costituiscono più del 50% delle superfici dell'intero aggregato. [...]*”.

Il presente documento va a definire in dettaglio le disposizioni riportate nel D.L. 189/2016 e ss.mm.ii. (di seguito Legge Sisma) e nel Testo Unico della Ricostruzione Privata approvato con Ordinanza Commissariale n. 130 del 15/12/2022 (di seguito Testo Unico) ai fini della concreta realizzazione degli interventi unitari relativamente alle seguenti casistiche:

### **A) CONSORZIO REGOLARMENTE COSTITUITO CON UNITÀ IMMOBILIARI IN CUI I PROPRIETARI SONO:**

1. **Noti ma inerti / dissenzienti:** Il Presidente di Consorzio può presentare al Comune apposita istanza (*Allegato B – caso A1*) per richiedere l'intervento ai sensi dell'art. 20, comma 2 del Testo Unico.

“*Previa reiterata diffida*” il Comune si sostituisce al proprietario nell'esercizio delle facoltà e delle attività previste ai fini della ricostruzione e nel diritto al contributo, secondo quanto descritto al paragrafo “*MODALITA' DI ESERCIZIO DEL POTERE SOSTITUTIVO DA PARTE DEL COMUNE*”.

2. **Irreperibili:** Il Presidente di Consorzio può presentare al Comune apposita istanza (*Allegato B – caso A2*) per richiedere la pubblicazione dell'avviso dell'esecuzione degli interventi sull'albo pretorio del Comune territorialmente competente nonché sul sito istituzionale del Comune e degli Uffici Speciali per la Ricostruzione.



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

Decorso inutilmente il termine ulteriore di 45 giorni, il Comune ai sensi dell'art. 20, comma 2 si sostituisce ai proprietari irreperibili nell'esercizio delle facoltà e delle attività previste ai fini della ricostruzione e nel diritto al contributo, secondo quanto descritto al paragrafo "MODALITA' DI ESERCIZIO DEL POTERE SOSTITUTIVO DA PARTE DEL COMUNE".

## **B) CONSORZIO NON COSTITUITO PER MANCATO RAGGIUNGIMENTO DEL 51%:**

Qualora, a causa della presenza di *proprietari inerti, dissenzienti o irreperibili*, non si raggiunga il quorum del 51% ai fini della regolare costituzione del consorzio obbligatorio, i soggetti legittimati presentano apposita istanza congiunta (*Allegato B – caso B*) al Comune per l'esercizio del potere sostitutivo ai sensi dell'art. 20, comma 1 del Testo Unico sia nella costituzione del consorzio che nella progettazione, nonché nell'esecuzione dell'intervento.

Il Comune procede diffidando i proprietari inerti/dissenzienti (indicati nell'*Allegato B – punto B1*) e/o mediante pubblicazione dell'avviso dell'esecuzione degli interventi sull'albo pretorio del Comune territorialmente competente, nonché sul sito istituzionale del Comune e degli Uffici Speciali per la Ricostruzione, relativamente ai proprietari irreperibili (indicati nell'*Allegato B – punto B2*) per 45 giorni consecutivi.

A seguito dell'espletamento della procedura indicata al paragrafo "MODALITA' DI ESERCIZIO DEL POTERE SOSTITUTIVO DA PARTE DEL COMUNE", il referente del Comune, nominato con apposita Deliberazione della Giunta Comunale, partecipa all'assemblea finalizzata alla costituzione del Consorzio, e sottoscrive l'atto costitutivo (Statuto) del Consorzio.

Lo Statuto del consorzio dovrà rispettare lo schema di cui all'"*Allegato C – Atto costitutivo - Statuto consorzio obbligatorio perimetrazioni*".

La scelta del Presidente e del Revisore sarà preceduta dalla costituzione di appositi albi, predisposti dall'Ufficio Tecnico.

I progettisti incaricati e l'impresa esecutrice verranno selezionati dal Comune entro il termine assegnato dal Presidente del Consorzio secondo le modalità stabilite dal D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii..

## **C) ALTERNATIVE ALL'ESERCIZIO DEL POTERE SOSTITUTIVO DA PARTE DEL COMUNE:**

L'intervento diretto sul singolo edificio di cui all'art. 18, comma 1 del Testo Unico potrà essere effettuato esclusivamente mediante presentazione di apposita istanza di ripermetrazione dell'aggregato da parte dei soggetti legittimati (*Allegato B – caso C*), corredata da apposita documentazione tecnica redatta dal professionista incaricato.

A seguito di istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico, l'eventuale ridefinizione dell'aggregato dovrà essere oggetto di apposito atto consiliare.

## **D) ESERCIZIO DEL POTERE SOSTITUTIVO DA PARTE DEL COMUNE ANCHE IN ASSENZA DI INTERVENTI UNITARI:**

In attuazione dell'art. 43, comma 1, che recita: "Ai sensi di quanto previsto dal precedente



# COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

---

*articolo 6, comma 1, lett. a), al fine di salvaguardare il principio di completezza della ricostruzione e l'effettivo recupero dei centri storici, contrastare il deprezzamento degli immobili e garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica, nonché ridurre i processi di spopolamento delle aree interne, il Comune si sostituisce al proprietario nell'esercizio delle facoltà e delle attività previste ai fini della ricostruzione e nel diritto al contributo, previa reiterata diffida", e dunque "per finalità di pubblico interesse, di natura sociale, abitativa o produttiva, anche al fine di favorire processi di neopopolamento dei territori colpiti dal sisma", il Comune può sostituirsi ai proprietari degli immobili anche in caso di singola unità strutturale o di n. 2 unità strutturali.*

Per lo stesso si applica la procedura di cui al paragrafo "MODALITA' DI ESERCIZIO DEL POTERE SOSTITUTIVO DA PARTE DEL COMUNE".

## **MODALITA' DI ESERCIZIO DEL POTERE SOSTITUTIVO DA PARTE DEL COMUNE**

Il Comune, avvalendosi anche della documentazione già a disposizione dei tecnici incaricati o agli atti dell'Amministrazione, provvede ad eseguire l'accesso ai luoghi, a redigere lo stato di consistenza dei beni immobili e mobili presenti, formando i relativi verbali. Sulla base di essi il Comune adotta i provvedimenti di occupazione temporanea e le misure necessarie ai fini della realizzazione degli interventi di demolizione e/o ricostruzione ai sensi del Testo unico.

Ai sensi dell'art. 11, comma 10 della Legge Sisma l'occupazione temporanea non può avere durata superiore a tre anni e per la stessa non è dovuto alcun indennizzo.

Nei casi di cui al paragrafo A), il referente del Comune partecipa come uditore alle assemblee consortili, fornendo un resoconto periodico all'Amministrazione relativamente allo stato di avanzamento dell'intervento unitario.

Nei casi di cui ai paragrafi B) e D), il Comune partecipa attivamente alle assemblee consortili/condominiali, fornendo un resoconto periodico all'Amministrazione relativamente allo stato di avanzamento dell'intervento unitario.

Per l'effettuazione degli interventi sostitutivi, i Comuni utilizzano i contributi che sarebbero stati assegnati ai predetti proprietari.

Qualora l'intervento unitario di ricostruzione dell'aggregato edilizio preveda dei costi superiori al contributo ammissibile, il Comune non potrà in alcun caso farsi carico dell'accollo, e pertanto l'intervento unitario dovrà assicurare quanto meno l'agibilità strutturale dell'intero edificio e le finiture sulle parti comuni, escludendo se necessario le finiture sulle parti di proprietà esclusiva delle unità immobiliari oggetto di occupazione temporanea.

A intervento unitario ultimato il Comune provvederà a restituire gli immobili oggetto di occupazione temporanea.

Nel caso di proprietari irreperibili, verrà avviata la procedura per la verifica dei presupposti della successione dello Stato ai sensi dell'art. 586 del Codice Civile.