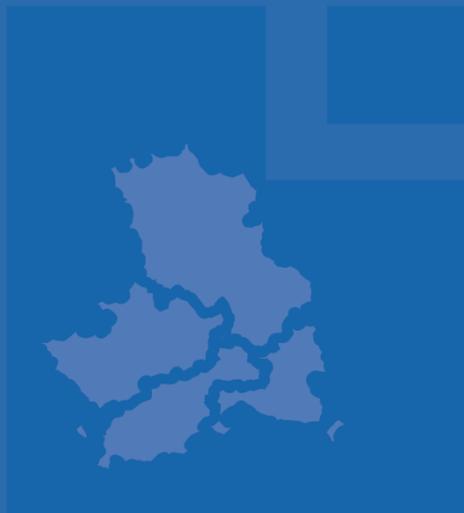




Commissario Straordinario
Ricostruzione Sisma 2016
Presidenza del Consiglio dei Ministri



Disciplina degli interventi unitari e degli aggregati edilizi

A cura di Francesco Perrone



Per la redazione della presente monografia si ringraziano tutti i colleghi degli uffici speciali della ricostruzione post sisma 2016 e della struttura commissariale ed, in particolare, i seguenti per la generosa collaborazione e il prezioso contributo fornito mediante emendamenti al testo, suggerimenti, modifiche, integrazioni e precisazioni che hanno consentito una stesura finale più compiuta ed esaustiva. (in ordine alfabetico)

<i>Ing. Fabrizio</i>	<i>Benati</i>
<i>Arch. Carlo</i>	<i>Casini</i>
<i>Ing. Giorgio</i>	<i>Cortellesi</i>
<i>D.ssa Daniela</i>	<i>Del Bello</i>
<i>Ing. Simone</i>	<i>Di Maggio</i>
<i>Ing. Gianluca</i>	<i>Fagotti</i>
<i>Dott. Roberto</i>	<i>Fiocco</i>
<i>Ing. Michelangelo</i>	<i>La Scala</i>
<i>Arch. Simone</i>	<i>Martini</i>
<i>Ing. Carlo</i>	<i>Mundo</i>
<i>Arch. Rita</i>	<i>Ribichini</i>
<i>D.ssa Barbara</i>	<i>Urbani</i>
<i>Arch. Andrea</i>	<i>Vicomandi</i>



SOMMARIO

1. Riferimenti normativi	4
2. Definizione di intervento unitario.....	4
3. Definizione di aggregato edilizio.....	4
4. L'individuazione delle unità strutturali che costituiscono l'aggregato	4
5. I consorzi ex ordinanza 19 – natura giuridica e aspetti fiscali	8
6. Gli aggregati obbligatori e volontari	10
7. La costituzione del consorzio	11
8. Il potere sostitutivo del Comune.....	12
9. La divisione dell'aggregato in Unità Minime di Intervento (UMI).....	12
10. L'obbligo di unitarietà dell'intervento edilizio	13
11. La costituzione del consorzio nel caso di aggregato volontario	13
12. Ammissibilità di interventi edilizi non unitari in presenza di aggregato.	13
13. Il ruolo del Comune nella costituzione dei consorzi volontari.....	14
14. Determinazione del contributo e premialità	14
15. La disciplina di ulteriori interventi unitari (art.15 bis, ord.19).....	15
16. Determinazione del contributo	16
17. Determinazione del contributo in presenza di edifici non utilizzabili ante sisma	16
18. Ulteriori semplificazioni in materia di interventi unitari (art.15 ter, ord.19).....	17
19. Ammissibilità di interventi edilizi unitari diversi dall'aggregato.....	18
20. Calcolo del contributo per la ricostruzione di compendi immobiliari	18
<u>ESEMPI GRAFICI</u>	20
AGGREGATI COSTITUITI DA TRE O PIU' EDIFICI DANNEGGIATI.....	20
INTERVENTI UNITARI SU DUE EDIFICI DANNEGGIATI.....	24
INTERVENTI UNITARI – norme di riferimento	25



1. Riferimenti normativi

Art. 11, decreto legge 17 ottobre 2016, n.189; Ordinanze del Commissario Straordinario Sisma 2016 n.19 (art.15, 15 bis, 15 ter, 15 quater, 16 e 18), n.39 (art.3, comma 5), n.111 (art.1)

2. Definizione di intervento unitario

L'intervento edilizio è definito unitario quando il progetto riguarda due o più edifici strutturalmente e/o funzionalmente interconnessi.

3. Definizione di aggregato edilizio

Ai sensi della normativa disciplinata dalle Ordinanze del Commissario per la Ricostruzione Sisma 2016, per «aggregato edilizio» si intende un insieme di almeno tre edifici (= unità strutturali) strutturalmente interconnessi tra loro con collegamenti anche parzialmente efficaci, anche derivanti da progressivi accrescimenti edilizi, che possono interagire sotto un'azione sismica.

In presenza di un aggregato edilizio, composto da edifici gravemente danneggiati o distrutti per almeno il 50% della superficie complessiva dell'aggregato, è, pertanto, auspicabile, ove non obbligatorio nelle ipotesi individuate nei successivi paragrafi, un intervento edilizio unitario, previo accordo dei proprietari degli edifici di cui l'aggregato si compone, anche al fine di garantire interventi coerenti con il tessuto edilizio esistente o ante-sisma.

Qualora all'interno dell'aggregato siano presenti edifici non danneggiati o danneggiati in misura tale da non richiedere un'ordinanza di inagibilità, l'intervento unitario è possibile soltanto nell'ipotesi in cui la superficie complessiva di tali edifici non superi il 20% di quella dell'intero aggregato e sempre che sia dimostrato che l'intervento unitario, comprensivo degli edifici agibili, sia indispensabile a garantire il raggiungimento della capacità di resistenza prevista dalle norme tecniche vigenti.

4. L'individuazione delle unità strutturali che costituiscono l'aggregato¹

Gli aggregati possono costituire parte di un isolato edilizio; in ogni caso la progettazione deve tener conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti, sulla base di quanto disposto dalla vigente normativa tecnica sulle costruzioni.²

¹ A cura dell'Ing. Gianluca Fagotti

² Tali fattispecie devono, infatti, essere ricondotte alle previsioni normative riportate ai parr. 8.7.1 e 8.7.2 delle NTC 18 - di cui al D.M. 17/01/2018 - e ai medesimi paragrafi riportati nella circolare esplicativa n°7/C.S.LL.PP. del 21/01/2019. Come riportato nei suddetti paragrafi, “in presenza di edifici in aggregato, contigui, a contatto od interconnessi con edifici adiacenti.. occorre tenere conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale” con le Unità Strutturali adiacenti (N.B. U.S.=Edificio).

Infatti “oltre a quanto normalmente previsto per gli edifici non disposti in aggregato, per gli edifici in aggregato dovranno essere valutati gli effetti di: spinte non contrastate sulle pareti in comune con le US adiacenti, causate da orizzontamenti sfalsati di quota, meccanismi locali derivanti da prospetti non allineati, sia verticalmente sia orizzontalmente, U.S. adiacenti di differente altezza.”



Di seguito vengono mostrate alcune rappresentazioni fotografiche dalle quali emerge l'individuazione delle unità strutturali (=edifici)

AGGREGATI EDILIZI

Individuazione della singola U.S.

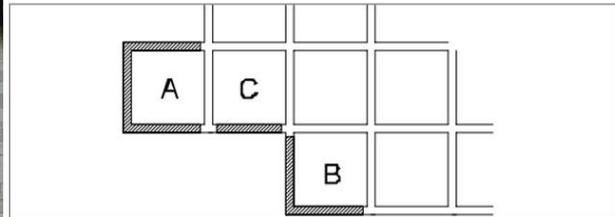
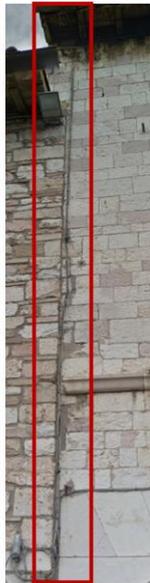


Figura 1. Posizione della scatola muraria nel tessuto urbano in relazione alle situazioni di accrescimento.

8.7.1 COSTRUZIONI IN MURATURA

In presenza di edifici in aggregato, contigui, a contatto od interconnessi con edifici adiacenti, i metodi di verifica di uso generale per gli edifici di nuova costruzione possono risultare inadeguati. Nell'analisi di un edificio facente parte di un aggregato edilizio, infatti, occorre tenere conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti. A tal fine dovrà essere individuata l'unità strutturale (US) oggetto di studio, evidenziando le azioni che su di essa possono derivare dalle unità strutturali contigue.

L'US dovrà avere continuità da cielo a terra, per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali e, di norma, sarà delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui strutturalmente ma, almeno tipologicamente, diversi. Oltre a quanto normalmente previsto per gli edifici non disposti in aggregato, per gli edifici in aggregato dovranno essere valutati gli effetti di spinte non contrastate sulle pareti in comune con le US adiacenti, causate da orizzontamenti sfalsati di quota, meccanismi locali derivanti da prospetti non allineati, sia verticalmente sia orizzontalmente, US adiacenti di differente altezza.

AGGREGATI EDILIZI

Individuazione dell'Aggregato Edilizio → ΣU.S.

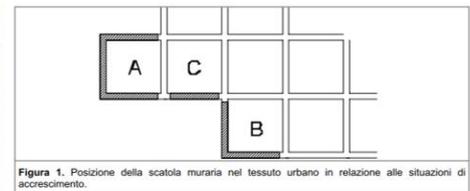


Figura 1. Posizione della scatola muraria nel tessuto urbano in relazione alle situazioni di accrescimento.

VULNERABILITÀ INTRINSECA Propria della U.S.

“Oltre a quanto normalmente previsto per gli edifici non disposti in aggregato, per gli edifici in aggregato dovranno essere valutati gli effetti di...”

VULNERABILITÀ INDOTTA Interferenze con le U.S. adiacenti

“...spinte non contrastate sulle pareti in comune con le US adiacenti, causate da orizzontamenti sfalsati di quota, meccanismi locali derivanti da prospetti non allineati, sia verticalmente sia orizzontalmente, US adiacenti di differente altezza.”

Tale approccio consente, partendo dall'analisi del danneggiamento, di poter progettare interventi che vadano a ridurre/eliminare le vulnerabilità sia intrinseche che indotte delle U.S. costituenti

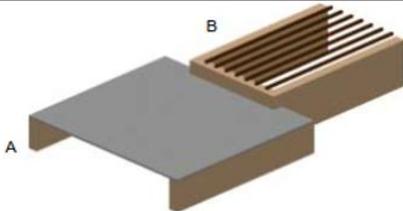


l'aggregato, attraverso uno studio d'insieme che faciliti la valutazione delle mutue interazioni tra organismi strutturali affiancati.



AGGREGATI EDILIZI

SOLAI SFALSATI NON COLLEGATI ALLE MURATURE

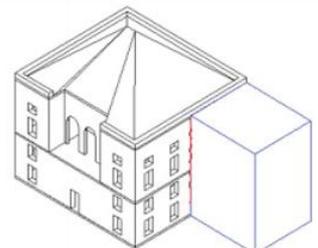
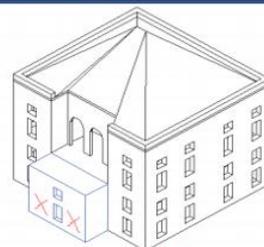
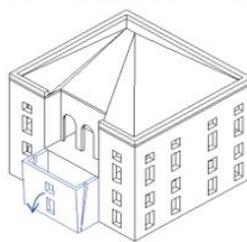


5. US in aderenza con solai sfalsati. Solaio di A rigido o deformabile con orditura parallela o perpendicolare alla parete in comune. Solaio di B con orditura perpendicolare alla parete in comune.

Configurazione vulnerabile per A e per B anche nel caso di murature allineate.

VULNERABILITÀ INDOTTA Interferenze con le U.S. adiacenti

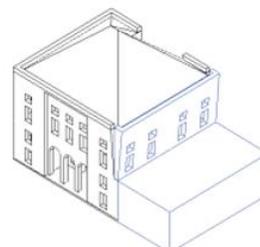
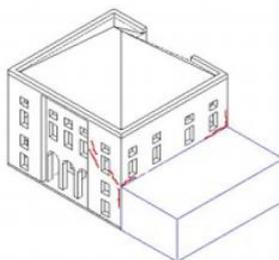
"... spinte non contrastate sulle pareti in comune con le US adiacenti, causate da orizzontamenti sfalsati di quota..."



VULNERABILITÀ INDOTTA

Interferenze con le U.S. adiacenti

"... meccanismi locali derivanti da prospetti non allineati, sia verticalmente sia orizzontalmente..."



VULNERABILITÀ INDOTTA Interferenze con le U.S. adiacenti

"...US adiacenti di differente altezza..."



Effetti dell'interazione tra U.S. dovuto a “soluzioni di continuità costruttive” che determinano giunti inefficaci, ad irregolarità plano-altimetriche e alla spinta di archi e volte non contrastate.



In sostanza l'aggregato dovrà essere trattato, in funzione degli interventi progettati per la sua riabilitazione strutturale, come una "maxi U.S" che ricomprende all'interno tutte le U.S. che la compongono.

Per fare ciò l'approccio da utilizzare dovrà essere quello di seguito descritto:

1. **Analisi del quadro fessurativo delle singole U.S.** che compongono l'aggregato;
2. **Valutazione di modelli "locali" certamente più rispondenti** – ai fini della progettazione degli interventi di riparazione del danno e di riduzione delle vulnerabilità – **rispetto ai cinematici innescatisi** per effetto delle azioni sismiche che hanno prodotto il danneggiamento descritto nel quadro fessurativo di cui al punto precedente;
3. **Progettazione degli interventi strutturali "locali" per singole U.S.;**
4. In ultimo, **valutazione del "Modello Globale" della "maxi U.S." a conferma dei risultati attesi**, secondo l'innovativo approccio normativo - introdotto al secondo capoverso del par. 8.3 *Valutazione della Sicurezza* del D.M. 17/01/2018 - che recita: **"L'incremento del livello di sicurezza si persegue, essenzialmente, operando sulla concezione strutturale globale con interventi, anche locali"**.

Tale metodologia di analisi e verifica dell'aggregato, consentirà di utilizzare al meglio il contributo concesso, e di ripartirlo correttamente secondo il principio del "costo parametrico ponderale".

Quanto sopra garantirà anche una corretta risoluzione delle problematiche, evidenziate al par. 8.7.1 del D.M. 17/01/2018 (NTC 18), riguardanti US d'angolo o di testata, ricomprese nell'aggregato, attraverso l'approccio sopra descritto che – partendo dall'analisi locale delle singole U.S. e dalla conseguente progettazione degli interventi su di esse – dovrà mirare al conseguimento di un livello di sicurezza "uniforme" dell'aggregato.

La conferma della bontà delle scelte operate sarà confermata, ma solo alla fine del percorso descritto, attraverso un modello "globale" che dovrà tenere in considerazione il comportamento d'insieme.

Tutto questo sarà ottenibile solo mediante interventi che risolvano le criticità locali e che garantiscano il soddisfacimento delle ipotesi alla base della modellazione numerica d'insieme.

Solo a titolo d'esempio si citano alcuni "interventi minimi" che possono essere previsti nel progetto di riabilitazione strutturale dell'aggregato come: collegamenti impalcati-murature, collegamenti tra murature confluenti, eliminazione delle "soluzioni di continuità" tra US affiancate tramite idonei interventi di cucitura, incremento di resistenza delle quinte murarie ove siano presenti sfalsamenti di quota o spinte non contrastate dovute anche alla presenza di archi e/o volte).

5. I consorzi ex Ordinanza 19 – natura giuridica e aspetti fiscali

Per l'esecuzione degli interventi unitari sugli aggregati edilizi i proprietari si riuniscono in consorzio. Il consorzio fra proprietari di immobili non corrisponde alla fattispecie prevista dagli articoli 2602 c.c. e seguenti, in quanto quest'ultima presuppone la necessaria qualifica di imprenditore dei partecipanti.

Una figura giuridica assimilabile potrebbe rinvenirsi nel consorzio di urbanizzazione, mediante il quale i proprietari di terreni situati in aree destinate ad insediamenti industriali, abitativi o turistici si associano al fine di realizzare su tali aree i servizi e le opere imposte dalla normativa urbanistica.



La questione sulla natura giuridica del consorzi tra proprietari di immobili (non imprenditori) ha dato origine ad un dibattito giurisprudenziale e dottrinale non ancora del tutto risolto³.

Parte della dottrina inserisce il consorzio in esame nell'alveo dei contratti atipici con causa mista nel quale confluiscono elementi propri della comunione ed altri propri delle associazioni non riconosciute.

Per la costituzione del consorzio, stante la causa associativa dello stesso, troveranno applicazione le norme previste in materia di associazioni non riconosciute (e per analogia anche quelle sulle associazioni riconosciute), mentre per la costituzione, gestione e manutenzione dei beni comuni sarà necessario tenere in considerazione le norme dettate in materia di condominio e comunione.

Corre l'obbligo, al riguardo, per completezza espositiva, di richiamare i contenuti della risposta formulata dall'Agenzia delle Entrate-Direzione Regionale dell'Umbria all'Interpello n.912-31/2020 proposto dall'Ufficio Speciale della Regione Umbria secondo la quale i consorzi *“Hanno potere di rappresentanza in forza di un mandato collettivo, conferito da più soggetti con unico atto e nell'interesse comune, pertanto agiscono in nome e per conto dei singoli consorziati (mandanti) e gli effetti giuridici discendenti dai rapporti instaurati con i terzi si trasferiscono immediatamente in capo agli stessi consorziati”*.

³ Le disposizioni in materia di condominio possono ritenersi applicabili al consorzio costituito tra proprietari di immobili per la gestione delle parti e dei servizi comuni di una zona residenziale, pur appartenendo il consorzio alla categoria delle associazioni, in quanto non esistono schemi obbligati per la costituzione di tale ente, assumendo, per l'effetto, rilievo decisivo la volontà manifestata dagli stessi consorziati con la regolamentazione statutaria, e potendo, peraltro, l'intenzione di aderire al consorzio rivelarsi anche tacitamente, a meno che la legge o - come nella specie - lo statuto richiedano la forma espressa. Ne consegue, altresì, che solo l'adesione al consorzio può far sorgere l'obbligazione di versare la quota stabilita dagli organi statutariamente competenti, legittimando la pretesa di pagamento dell'ente. **(Cassazione Civile Sez. 2, Sentenza n. 22641 del 03/10/2013)**

Le disposizioni in materia di condominio non sono estensibili al consorzio costituito tra proprietari d'immobili per la gestione delle parti e dei servizi comuni di una zona residenziale, atteso che i due istituti giuridici, nonostante le numerose analogie, presentano anche caratteristiche diverse che non ne permettono una completa parificazione concettuale: il condominio di edifici è una forma di proprietà plurima, derivante dalla struttura stessa del fabbricato e regolata interamente da norme che rimangono nel campo dei diritti reali, con la conseguenza che il carattere di immobile condominiale è una “qualitas fundi”, che inerisce al bene e lo segue, con i relativi oneri, presso qualsiasi acquirente; il consorzio, che ha un livello di organizzazione più elevato, appartiene, invece, alla categoria delle associazioni, con la conseguente rilevanza della volontà del singolo di partecipare o meno all'ente sociale, pur potendo tale volontà essere ricavata (se non esiste una contraria norma di statuto o di legge) da presunzioni o da fatti concludenti, quali la consapevolezza di acquistare un immobile compreso in un consorzio, oppure l'utilizzazione concreta dei servizi messi a disposizione dei partecipanti. In tema di consorzi volontari costituiti fra proprietari d'immobili per la gestione di parti e servizi comuni, la partecipazione o l'adesione ad esso da parte dell'acquirente di un *immobile compreso nel consorzio deve risultare da una valida manifestazione di volontà. (Corte di Cassazione, sez. I civile - sentenza 28 maggio 2015, n.11035- massima)*



La stessa Agenzia delle Entrate, per le motivazioni sopra esposte, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, specifica che : “...i consorzi in argomento (volontari od obbligatori) sono da intendersi come mandatari con rappresentanza, che agiscono in nome e per conto dei singoli consorziati(mandanti), i quali assumono la veste di:

- consumatori finali, rimanendo definitivamente incisi dall'imposta sul valore aggiunto, solo se non agiscono nell'esercizio d'impresa, arti o professione; ovvero se, comunque, non hanno diritto alla detrazione dell'imposta;

- soggetti passivi d'imposta, se agiscono nell'esercizio d'impresa arte e professione, con la possibilità di esercitare il diritto di detrazione e, eventualmente, la richiesta di rimborso del tributo a credito per l'Iva assolta sugli acquisti.

Pertanto, le fatture che verranno emesse dalla ditta appaltatrice dei lavori o dai singoli professionisti dovranno essere intestate pro quota a ciascun consorziato, con l'indicazione del consorzio di appartenenza e l'applicazione della corretta aliquota Iva.

In nessun caso i consorzi disciplinati dal decreto-legge n. 189/2016 e dalle successive ordinanze, potranno emettere fattura nei confronti dei singoli consorziati in quanto, per espressa previsione di legge, non svolgono attività d'impresa, ma hanno natura associativa senza scopo di lucro.”

6. Gli aggregati obbligatori e volontari

Appare opportuno premettere come la costituzione del consorzio sia adempimento obbligatorio in tutti i casi si debba procedere ad intervento in aggregato edilizio. (salvo nei casi in cui debba considerarsi esclusa – es: edifici appartenenti ad unico proprietario).

La realizzazione dell'intervento in aggregato edilizio, a sua volta, e, di conseguenza la costituzione del consorzio tra i proprietari deve considerarsi obbligatoria ove il comune territorialmente competente, nei centri storici e nuclei urbani e rurali, ma anche sulla base delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e paesaggistiche del tessuto edilizio abbia identificato aggregati edilizi da recuperare attraverso interventi unitari adottando, al riguardo, una deliberazione di consiglio comunale in cui gli stessi aggregati vengono perimetrati e localizzati catastalmente. (**art. 16 Ordinanza 19**).

In mancanza di una specifica determinazione dell'amministrazione comunale, i proprietari degli edifici che costituiscono l'aggregato medesimo possono, comunque, costituirsi volontariamente in consorzio, manifestando **la volontà unanime** di realizzare l'intervento di riparazione o ricostruzione attraverso un'unica progettazione e una congiunta realizzazione dei lavori. (**art. 15 ordinanza 19**).

Sono sempre ammesse a contributo le spese di costituzione del consorzio.



7. La costituzione del consorzio

I comuni, nei trenta giorni successivi alla deliberazione di consiglio comunale con la quale sono stati perimetrati gli aggregati oggetto di intervento unitario, ne informano i legittimi proprietari e l'ufficio speciale per la ricostruzione. Alla notifica del provvedimento può provvedere anche lo stesso ufficio speciale, su richiesta del comune, previa preventiva comunicazione da parte dello stesso ente dell'elenco degli aventi diritto così come risultanti dagli archivi anagrafici comunali. Gli stessi proprietari, entro i successivi trenta giorni dalla notifica del provvedimento comunale, si costituiscono in consorzio tramite scrittura privata autenticata ovvero **atto avente data certa** ai sensi dell'art. 2704 del codice civile.

Sul punto occorre rammentare come il codice civile, con l'art. 2704, preveda che *“la data della scrittura privata della quale non è autenticata la sottoscrizione non è certa e computabile riguardo ai terzi, se non dal giorno in cui la scrittura è stata registrata o dal giorno della morte o della sopravvenuta impossibilità fisica di colui o di uno di coloro che l'hanno sottoscritta o dal giorno in cui il contenuto della scrittura è riprodotto in atti pubblici o, infine, dal giorno in cui si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento”*

Lo stesso codice, enumera una serie di ipotesi nelle quali la data della scrittura privata, nonostante non possa essere desunta automaticamente dall'autenticazione della firma, può comunque essere identificata come precedente ad un determinato giorno, al chiaro scopo di tutelare i terzi, non presenti al momento della stesura. La serie è da considerarsi assolutamente non tassativa e perciò integrabile con altre circostanze che permettano, in modo altrettanto sicuro, di stabilire la data di formazione dell'atto.

Tra queste, (oltre alla registrazione dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate) in considerazione della praticità e, non ultimo, della gratuità della procedura, si intende segnalare, quale strumento utile per dotare un documento di data certa, quello di inviarlo tramite Posta Elettronica Certificata: la certezza della data, in tal caso, è fornita dalle ricevute di consegna e di accettazione del messaggio di posta elettronica certificata – proveniente da analoga tipologia di casella di posta elettronica - da conservare in modalità cartacea e digitale.

Al riguardo, pertanto, l'Ufficio per la Ricostruzione riterrà ammissibile e conforme allo spirito del dettato normativo, una procedura che preveda che, a seguito della costituzione del consorzio tra i soggetti legittimati a presentare istanza per il contributo per la riparazione o ricostruzione di aggregati edilizi danneggiati dal sisma, la trasmissione dell'atto costitutivo, redatto sulla base dello schema tipo fornito dalla struttura commissariale ([link: http://sisma2016.gov.it](http://sisma2016.gov.it)), venga trasmesso tramite posta certificata, oltre che al comune territorialmente competente, alla PEC dell'area preposta dell'USR.

Il consorzio è validamente costituito con la sottoscrizione dei proprietari che rappresentano il 51% della superficie utile degli edifici che fanno parte dell'aggregato, compresi gli edifici ad uso non abitativo.



8. Il potere sostitutivo del Comune

Nell'ipotesi in cui non sia raggiunta la maggioranza assoluta, in termini di superficie utile, necessaria a costituire il consorzio, (in altre parole, i soggetti sottoscrittori non siano rappresentativi di almeno il 51% della superficie utile dell'aggregato) il comune si sostituisce ai proprietari assenti, irreperibili o dissenzienti per la sottoscrizione dell'atto (al fine di raggiungere il quorum necessario).

E' questa l'azione sostitutiva che il comune esercita per consentire la regolare costituzione del consorzio.

Il Comune, tuttavia può inoltre valutare di esercitare un'ulteriore azione sostitutiva al fine di consentire la regolare esecuzione dei lavori.

Infatti sia nel caso descritto nel primo capoverso, ma anche nelle ipotesi in cui, pur validamente costituito, il contratto di consorzio non sia stato sottoscritto dall'unanimità dagli aventi diritto, il Comune può provvedere all'occupazione temporanea degli immobili di proprietà dei soggetti non aderenti al consorzio qualora sia indispensabile al fine di consentire l'effettuazione degli interventi edilizi necessari al ripristino dell'agibilità di tutti gli edifici.

L'occupazione temporanea, che ha durata non superiore ai tre anni, e comunque fino alla riparazione o ricostruzione dell'edificio danneggiato, non prevede alcun indennizzo a favore dei soggetti "dissenzienti"; resta fermo che gli stessi comuni, possono rivalersi sui privati che non abbiano aderito al consorzio nei casi in cui il costo relativo alle attività di ripristino, riparazione o ricostruzione dei danni sia superiore al contributo ammissibile.

Laddove il Comune decida di non sostituirsi ai dissenzienti, il consorzio per garantire gli interventi indispensabili ad assicurare l'agibilità dell'intero aggregato agisce con le maggioranze previste dall'art. 6 comma 11 del decreto legge. Saranno valide, quindi, le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà della superficie utile complessiva degli immobili ricompresi nell'intervento unitario.

Verrebbero escluse dal contributo le finiture delle parti di proprietà esclusiva dei dissenzienti, rimanendo coperte dal beneficio le opere indispensabili per assicurare l'agibilità strutturale dell'intero aggregato ed il ripristino delle finiture esterne.

9. La divisione dell'aggregato in Unità Minime di Intervento (UMI)

In presenza di aggregati costituiti da un elevato numero di edifici, il Comune può valutare se frazionare l'aggregato medesimo individuando delle Unità Minime di Intervento (UMI), composte da almeno tre edifici. Ciascuna UMI è, in ogni caso, oggetto di un'unica progettazione e di intervento edilizio unitario mediante affidamento ad unica impresa appaltatrice.

Alle singole UMI si applicano le medesime disposizioni previste per l'aggregato in tema di costituzione e gestione dei consorzi obbligatori.



10. L'obbligo di unitarietà dell'intervento edilizio

Sia l'aggregato, sia le eventuali UMI che lo compongono devono essere oggetto di progettazione ed intervento unitario. Nel caso tuttavia in cui l'aggregato sia articolato in più UMI, la domanda di contributo può essere presentata dal Presidente di ciascun consorzio costituito dai proprietari della stessa Unità Minima. Resta ferma, comunque, la necessità di garantire l'unitarietà dell'intervento tramite l'affidamento della progettazione e direzione dei lavori di tutte le Unità Minime di cui si compone l'aggregato ad un solo tecnico salvo che i presidenti dei consorzi non si determinino diversamente. In tal caso, con la presenza di più tecnici incaricati per le diverse UMI che compongono l'aggregato, al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento è necessario che ad uno di essi sia affidato l'incarico di coordinamento della progettazione architettonica e strutturale, della direzione dei lavori e della redazione di un unico piano di sicurezza e coordinamento, al fine di assicurare il rispetto dei criteri delle vigenti norme tecniche in ordine alle interazioni esistenti tra le diverse UMI, nonché il rispetto di tutti i progetti architettonici dell'aggregato alle prescrizioni vigenti in materia urbanistica ed edilizia, comprese quelle eventualmente contenute nei provvedimenti deliberativi con i quali comuni perimetrano l'aggregato.

11. La costituzione del consorzio nel caso di aggregato volontario

In assenza del provvedimento comunale di perimetrazione dell'aggregato ai sensi dell'art.16 dell'ordinanza 19, i proprietari degli immobili danneggiati che formano parte di un aggregato, possono comunque costituirsi in consorzio volontario, purché rappresentanti il 100% della superficie dell'aggregato medesimo. (si veda al riguardo il comma 5 dell'art. 3 dell'ordinanza 39).

In mancanza dell'unanimità degli aventi diritto è pertanto impossibile procedere ai sensi dell'art.15 dell'ordinanza 19 e costituire un consorzio per la gestione unitaria dell'intervento sull'aggregato, né è altresì possibile richiede l'intervento sostitutivo del Comune in quanto espressamente contemplato solo per gli aggregati perimetrati dal medesimo ente.

Si ritiene, tuttavia, che il Comune possa in ogni momento, verificatane la compatibilità strutturale, urbanistica ed edilizia, procedere ai sensi dell'art.16 dell'ordinanza 19 e perimetrare l'aggregato avviando le procedure per la costituzione del consorzio obbligatorio.

12. Ammissibilità di interventi edilizi non unitari in presenza di aggregato

Sulla base di quanto premesso nei paragrafi precedenti, l'intervento unitario è obbligatorio qualora l'aggregato e le eventuali UMI siano stati individuati con provvedimento comunale ai sensi dell'articolo 16 dell'ordinanza del Commissario straordinario n. 19 del 2017. In assenza di tale provvedimento o dell'accordo tra tutti i proprietari di associarsi per la realizzazioni di un intervento unitario e costituire, di conseguenza, il consorzio volontario ai sensi dell'articolo 15 della citata ordinanza, è comunque consentito l'intervento sul singolo edificio, tenendo conto degli effetti di interazione con gli altri edifici strutturalmente connessi.⁴

⁴ secondo quanto previsto dal par. 8.7.1 *Costruzioni in muratura* del D.M. 17/01/2018 e dal par. C.8.7.1.3.2 *Edifici in aggregato* della Circolare n°7/C.S.LL.PP. del 21/01/2019 .



13. Il ruolo del Comune nella costituzione dei consorzi volontari

La disciplina declinata nel decreto legge 189/2016 e nelle ordinanze commissariali, non fornisce criteri operativi circa il ruolo ed il potere di sindacato del Comune in ordine alla costituzione dei consorzi volontari quando gli stessi soddisfino il criterio dell'espressione unanime degli aventi diritto.

E' opportuno sottolineare, tuttavia, come né la norma primaria né le ordinanze derogano al principio secondo il quale il controllo edilizio ed urbanistico del territorio sia di stretta competenza dell'amministrazione comunale.

Pertanto, dalla lettura sistematica della normativa in materia, si ritiene che il comune possa esprimere delle valutazioni di ordine urbanistico ed edilizio anche in presenza di una manifestazione di volontà unanime per la costituzione di un aggregato volontario.

Si segnalano, al riguardo, due particolari fattispecie:

- a) Presenza di ulteriori edifici che, pur avendo un'interazione strutturale con quelli facenti parte del costituendo aggregato, non siano rappresentati all'interno del contratto consortile;
- b) Presenza di situazioni di natura urbanistica o di rischio, che rendano necessaria una valutazione preventiva su ipotesi di delocalizzazione parziale o totale delle unità strutturali comprese nell'aggregato.

E' opportuno tuttavia che il Comune declini, mediante un provvedimento amministrativo, casi, criteri e modalità rispetto ai quali venga esercitata la propria potestà. In mancanza di tale provvedimento, infatti, l'Ufficio Speciale non potrà esimersi dal dare ulteriore corso all'iter amministrativo qualora sia legittimamente inoltrata una richiesta di contributo per la realizzazione dei lavori di riparazione o di ricostruzione di un aggregato edilizio in ottemperanza alle norme disciplinate delle ordinanze commissariali.

Analoghe considerazioni devono essere svolte in merito ad una eventuale richiesta di intervento su un edificio singolo ancorché facente parte, dal punto di vista strutturale, di un aggregato edilizio se per lo stesso non sia in itinere alcuna richiesta di intervento unitario. (vedere art.5, comma 3 ordinanza n.39)

14. Determinazione del contributo e premialità

Il contributo concesso per un aggregato edilizio è costituito dalla somma dei contributi concedibili per ogni singola unità strutturale di cui si compone l'aggregato medesimo, calcolati con le modalità previste dalle Ordinanze commissariali; in particolare, il contributo concedibile è pari al minore importo tra il costo parametrico ponderale, riferito al livello operativo ponderale per gli edifici che compongono l'aggregato, ed il costo degli interventi ammissibili a contributo per gli stessi edifici.

In presenza, all'interno dell'aggregato, di edifici con livello operativo L0, il costo convenzionale è calcolato attribuendo agli edifici stessi i parametri economici previsti per il livello L1, sempre che tali edifici, come precisato nel paragrafo 1 non abbiano superficie complessiva superiore al 50% di quella dell'intero aggregato. Analogo livello operativo L1 è attribuito agli edifici agibili presenti nell'aggregato (fermo restando la dimostrazione sull'indispensabilità dell'intervento unitario), purché gli stessi siano di superficie non superiore al 20% dell'intero aggregato.



E' opportuno precisare, al riguardo, come le suddette percentuali non siano cumulabili. In altre parole, la percentuale massima, in caso di coesistenza tra edifici inagibili e edifici con livello operativo L=0 non può comunque superare il 50% della superficie dell'intero aggregato.

Si ribadisce come l'intervento unitario, ove non reso obbligatorio da un provvedimento comunale, risulti comunque auspicabile; costituisce, infatti, un vantaggio sia per gli stessi proprietari, ai quali il coordinamento delle attività progettuali ed esecutive garantisce un maggiore controllo sull'efficacia dell'intervento in termini di sicurezza, sia per la pubblica amministrazione, per la quale le economie di scala generate da un'unica cantierizzazione portano benefici anche in termini finanziari.

Per tale motivo, sia che si tratti di aggregato volontario ex art. 15 dell'ordinanza 19, ovvero di aggregato obbligatorio ex art. 16 del medesimo provvedimento, la normativa prevede delle premialità da applicare sul calcolo del costo convenzionale, proporzionali al numero di edifici di cui è costituito l'aggregato, rappresentate nella presente tabella:

<i>Numero di edifici presenti nell'aggregato</i>	<i>Aumento percentuale del costo parametrico per ciascun edificio</i>
Da tre a quattro	10%
Da cinque a sette	15%
Da otto, ovvero nei casi di unico isolato composto da almeno cinque edifici	17%

In presenza di aggregato con edifici sia di livello operativo L4 che di livello operativo inferiore le maggiorazioni sopra indicate si applicano qualora il valore tipologico, architettonico ed ambientale dell'aggregato ne imponga la riedificazione in forma integrata e strutturalmente interconnessa con gli stessi materiali per assicurare una capacità di resistenza alle azioni sismiche compresi tra i livelli minimo e massimo stabiliti per classi di uso dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 27 dicembre 2016 ed uniforme per tutti gli edifici che lo compongono

All'uniformità è consentito accedere procedendo, anche per gli edifici con livello operativo L4 al solo miglioramento sismico dei medesimi.

15. La disciplina di ulteriori interventi unitari (art.15 bis, ord.19)

Nel presente paragrafo si segnalano le importanti novità previste dall'art.15 bis dell'Ordinanza 19, (disciplina inizialmente introdotto con l'ordinanza 80 del commissario straordinario e poi modificato con l'ordinanza 111).

La norma in questione ha, di fatto, superato alcune criticità nella disciplina che, per come declinata nell'art.15 dell'ordinanza 19, non consentiva la concessione di incentivi per alcune tipologie di interventi unitari (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: nell'ipotesi di edifici totalmente demoliti o da demolire che costituivano, al momento del sisma, un aggregato edilizio).

La normativa, come novellata, inoltre, toglie ogni dubbio sulla possibile coesistenza all'interno dell'aggregato di tipologie edilizie abitative e produttive con tipologia edilizia assimilabile



all'abitativo, nonché in ordine alla possibilità di ricostruire, in caso di demolizione, senza interconnessioni strutturali efficaci (esempio, con giunto sismico)

Sono inoltre ammessi interventi unitari, in aggregato, anche in presenza di edifici non ammissibili a contributo (come meglio descritto nel paragrafo 16), purché la superficie complessiva di tali edifici sia inferiore al 50% delle superfici dell'intero aggregato, fatta salva l'ipotesi in cui si debba procedere a demolizione e ricostruzione, nel qual caso, l'edificio non ammissibile a contributo non potrà essere riedificato se non a spese del diretto interessato.

Pertanto per tutti gli interventi residuali rispetto alla casistica declinata nell'articolo 15 e fermo restando che l'intervento unitario deve riguardare almeno tre edifici danneggiati, contigui e/o strutturalmente e/o funzionalmente interconnessi, si applicheranno le maggiorazioni previste nella tabella del precedente paragrafo ridotte al 50 per cento.

16. Determinazione del contributo

La domanda di contributo deve essere unica, comprensiva oltre che di tutti i contenuti stabiliti per ciascun edificio dall'art.9 dell'ordinanza 19, anche da una scheda riepilogativa predisposta secondo il modello reperibile nel sito web del Commissario.

Il contributo è determinato in relazione al **livello operativo ponderale**⁵ attribuito agli edifici facenti parte dell'aggregato.

Pertanto il costo convenzionale è la risultante del prodotto di un costo parametrico medio (ottenuto attraverso la media dei costi parametrici previsti per i vari livelli operativi degli edifici che compongono l'aggregato ponderata con le rispettive superfici) moltiplicato per la superficie dell'intero aggregato.

Resta fermo che il contributo ammissibile è dato dal minore importo tra il costo ponderale come sopra determinato ed il costo dell'intervento risultante dal computo metrico dichiarato congruo dall'ufficio della ricostruzione, ovvero autocertificato - ai sensi della Ordinanza commissariale n. 100 del 2020 - dal professionista incaricato qualora il costo convenzionale dell'intervento, al netto dell'Iva, rientri nelle soglie previste dall'art.3 della medesima ordinanza.

17. Determinazione del contributo in presenza di edifici non utilizzabili ante sisma

Come descritto nel precedente paragrafo 14, sono ammissibili a contributo limitatamente alle opere indispensabili per assicurare l'agibilità strutturale dell'intero aggregato e il ripristino delle finiture esterne, gli edifici, presenti all'interno dell'aggregato e siti nei centri storici e nei nuclei urbani e

⁵ Il costo parametrico ponderale è il costo parametrico in un aggregato costituito da edifici con livelli operativi differenti, e per questa ragione il suo concetto viene introdotto all'art. 15 dell'ordinanza n. 19/2017. A mero titolo di esempio, in un aggregato di 3 unità strutturali rispettivamente di livello operativo L2 L3 ed L4 e dimensioni 100mq 150mq e 200mq, il costo parametrico ponderale dell'aggregato sarà pari a: ponderale entro i 130mq = $1.100 \times 100/450 + 1.250 \times 150/450 + 1.450 \times 200/450 = €1.305,56$ ponderale tra 130mq e 220mq = $900 \times 100/450 + 1.100 \times 150/450 + 1.250 \times 200/450 = €1.122,22$ ponderale oltre i 220mq = $800 \times 100/450 + 950 \times 150/450 + 1.100 \times 200/450 = €983,33$
Questi tre valori sono desumibili dal foglio di calcolo nel sub-foglio RICHIESTA all'interno delle celle AH164:AJ164 € 1.305,56 € 1.122,22 € 983,33 CP1 CP2 CP3

(il presente esempio è tratto dal "Manuale per l'utilizzo del foglio di calcolo del contributo e la compilazione dell'Allegato Semplificazione", autore Ing. Fabrizio Benati, scaricabile dal sito del Commissario straordinario)



rurali interessati da danni ingenti, che, singolarmente, non sono ammissibili a contributo in quanto privi dei requisiti oggettivi richiesti dalle ordinanze commissariali.

Per poter effettuare un progetto unitario in aggregato edilizio, la superficie complessiva di tali edifici deve essere inferiore al 50% di quella complessiva di tutto l'aggregato.

Il comma 6 dell'articolo 18 (applicabile sia agli aggregati obbligatori sia a quelli volontari) dell'ordinanza 19 fornisce l'elenco degli edifici che rientrano in tali caratteristiche, quali quelli che:

- a) rientrano nelle tipologie descritte nell'art.10 del decreto legge 189/2016;
- b) alla data del sisma non contenevano unità immobiliari utilizzabili;
- c) se a destinazione produttiva, non contengono unità immobiliari all'interno delle quali veniva esercitata una attività economica;
- d) sono pertinenze esterne di edifici agibili non presenti nell'aggregato;
- e) rientrano in ogni altra fattispecie per la quale l'edificio, ai sensi delle vigenti ordinanze, non sia ammissibile a contributo.

Gli edifici aventi tali caratteristiche non concorrono, con le loro superfici, alla determinazione del costo parametrico ponderale

Tuttavia, al fine di incentivare il ricorso all'intervento unitario e nel contempo evitare che il costo dell'intervento sull'edificio non utilizzabile, ancorché limitato alla parte strutturale ed alle finiture esterne, gravi eccessivamente sui proprietari delle altre unità strutturali, l'ordinanza n.111 ha introdotto un incremento al costo parametrico ponderale, relativo alle sole superfici finanziabili, pari ad una percentuale del 60 per cento del rapporto tra la superficie degli edifici non ammissibili a contributo e quella dell'intero aggregato oggetto di intervento.

18. Ulteriori semplificazioni in materia di interventi unitari (art.15 ter, ord.19)

Un'importante novità in tema di ricostruzione unitaria è stata introdotta **dall'art.15 ter** che ha chiarito come sia sempre possibile procedere ad una progettazione ed a un intervento unitario indipendentemente dal livello operativo degli edifici oggetto di intervento.

E' evidente come tale norma (ulteriormente residuale rispetto alle fattispecie di cui all'art.15 e all'art. 15.bis) sia finalizzata ad incentivare gli interventi in aggregato e/o comunque consentire ai soggetti legittimati di procedere qualora tale forma sia per gli stessi preferibile.

Per tale motivo, sono consentiti, su base volontaria, interventi unitari anche nel caso in cui la superficie complessiva degli edifici con livello operativo L0 sia superiore al 50% della superficie dell'intero aggregato.

Rimane per tali interventi, per i quali non si applica nessuna maggiorazione del costo parametrico ponderale, l'onere preventivo della costituzione del consorzio.



19. Ammissibilità di interventi edilizi unitari diversi dall'aggregato

All'intervento unitario di cui al comma 5 può procedersi anche in presenza di soli due edifici danneggiati strutturalmente e/o funzionalmente interconnessi. (art. 15 quater)

In tale ipotesi non si applicano le maggiorazioni e gli incrementi di contributo e non è necessaria la costituzione del consorzio (è comunque facoltativo)

Nel caso uno degli edifici abbia un livello operativo superiore o uguale ad L1 è ammessa la demolizione e ricostruzione ancorché rimanga invariato il calcolo del costo ponderale sulla base dei livelli operativi originari dei singoli edifici.

E' importante che tale tipologia di interventi, che sono su base volontaria, sia il risultato di una volontà unanime dei soggetti legittimati; volontà che nel caso di edifici soggetti alle regole del condominio è espressa dal rappresentante comune dell'edificio medesimo.

20. Calcolo del contributo per la ricostruzione di compendi immobiliari

L'art.1 dell'ordinanza commissariale n.111 del 2020, introduce un'importante novità in tema di ricostruzione unitaria di complessi edilizi e compendi immobiliari particolarmente complessi.

In particolare la norma colma un vuoto rispetto alla determinazione del contributo concedibile in presenza di una ricostruzione di edifici, costituenti un intero compendio immobiliare, in modo differente rispetto a quelli distrutti e danneggiati, in termini di collocazione, area di sedime, sagoma, volumi, caratteristiche tipologiche e numero di unità strutturali e immobiliari, nonché di modifica del disegno dei lotti e della viabilità.

Per "compendio immobiliare", si intende "...un insieme di più edifici, non necessariamente interconnessi ma contigui dal punto di vista geografico e funzionale, all'interno di un tessuto urbanistico- edilizio compreso in un unico perimetro, quale una porzione di abitato costituita da uno o più isolati o un intero nucleo urbano, per i quali si renda necessario un intervento unitario, anche con eventuale modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale";

in presenza della fattispecie sopra descritta, la decisione di ricostruire o riedificare un intero lotto con modalità che conducono ad edifici nuovi e diversi dallo stato ante sisma non può essere lasciata alla discrezionalità del privato, ma, al contrario, essere la risultante di un percorso condiviso con le autorità pubbliche preposte al controllo edilizio del territorio ed, in particolare, del comune territorialmente competente che, tramite proprio provvedimento, accerta, preventivamente l'interesse pubblico dell'intervento previsto, anche a seguito di iniziativa privata.

l'importo del contributo concedibile per la realizzazione dell'intervento è il minore tra il costo dell'intervento e il costo convenzionale potenziale ovvero, qualora a sua volta inferiore, il costo convenzionale di progetto, secondo le seguenti definizioni:

"costo convenzionale potenziale", è il costo convenzionale calcolato sullo stato di fatto degli edifici alla data del sisma, con le modalità previste delle vigenti ordinanze, comprensivo di incrementi e maggiorazioni, ove applicabili;

"costo riparametrato al metro quadro", il rapporto tra il costo convenzionale potenziale e la superficie netta dell'intero complesso edilizio alla data del sisma;



“costo convenzionale di progetto”, il prodotto tra il costo riparametrato al metro quadro e l’intera superficie netta risultante dalla stato di progetto del compendio immobiliare.

Nel costo degli interventi di cui al comma 1 sono considerati ammissibili quelli di urbanizzazione primaria indispensabili alla fruizione degli edifici, eseguiti sull’area di sedime di proprietà del soggetto beneficiario, nonché ogni altra spesa, per interventi all’interno della medesima area, indispensabile a garantire l’allaccio delle utenze relative ai servizi ambientali, energetici, telematici e di telefonia, fino al collegamento con le derivazioni pubbliche.

In presenza di più soggetti beneficiari, si applicano le disposizioni in tema di consorzio obbligatorio descritto nei precedenti paragrafi. In tale ipotesi i costi ammissibili a contributo eccedenti il contributo concedibile, come calcolato in base alle disposizioni del presente articolo, sono attribuiti ai singoli soggetti legittimati in ragione delle superfici delle unità immobiliari relative allo stato di fatto anteriore al sisma, ovvero allo stato di progetto qualora inferiori.

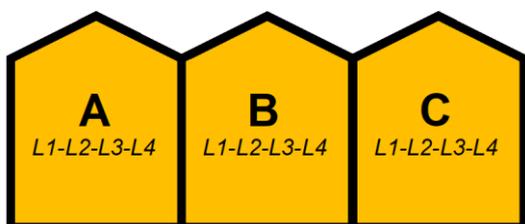


ESEMPI GRAFICI

<p>A L1-L2-L3-L4</p>	<p>A L0</p>	<p>A AGIBILE</p>	<p>A NON AMMISSIBILE A CONTRIBUTO</p>
Edificio con livello operativo L1 - L2 - L3 - L4	Edificio con livello operativo L0	Edificio agibile	Edificio non ammissibile a contributo

AGGREGATI COSTITUITI DA TRE O PIU' EDIFICI DANNEGGIATI

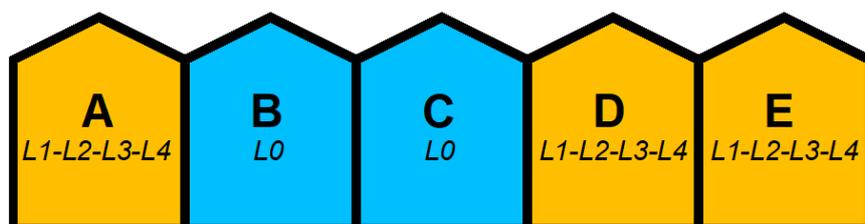
1)



	N° edifici	Incrementi Sul costo convenzionale	
Riparazione con miglioramento o adeguamento sismico	3 - 4 5 - 7 da 8 in su	10% 15% 17%	uniforme capacità di resistenza ad azioni sismiche per tutti gli edifici
Demolizione e ricostruzione	3 - 4 5 - 7 da 8 in su	5% 7,5% 8,5%	Nuova costruzione



2)



Se superficie di B + C Inferiore o uguale al 50% di A+B+C+D+E	COME PUNTO 1	B e C Assumono livello operativo pari a L1
Se superficie di B + C Superiore al 50% di A+B+C+D+E	SI intervento unitario NO incrementi Si uniforme capacità di resistenza ad azioni sismiche	B e C Rimangono con livello operativo pari a L0



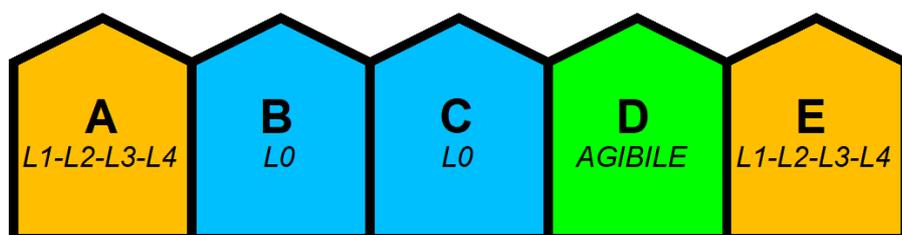
3)



<p>Se superficie di C Inferiore al 50% di A+B+C+D</p>	<p>RIPARAZIONE CON MIGLIORAMENTO O ADEGUAMENTO SISMICO</p> <p><u>Incremento al costo ponderale di una percentuale pari a:</u></p> <p>60% di $\frac{C}{A + B + C + D}$</p>	<p>NO DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</p> <p>SI AGGREGATO</p> <p>SI CONSORZIO</p> <p>NO SUPERFICIE C PER CALCOLO COSTO PARAMETRICO PONDERALE</p> <p>SI SPESE C RIFERITE A PARTI STRUTTURALI E FINITURE ESTERNE</p>
<p>Se superficie di C Superiore o uguale al 50% di A+B+C+D</p>	<p>Facoltativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi su edifici singoli - un intervento unitario (A+B) e uno singolo (D) 	<p>C</p> <p>Non è ricompresa in alcun intervento</p>



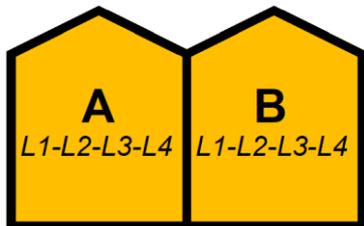
4)



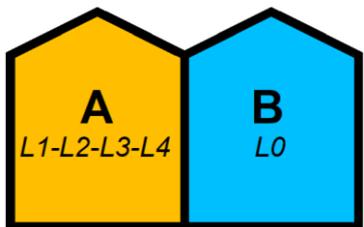
<p>Se superficie di B + C + D Inferiore o uguale al 50% di A+B+C+D+E</p> <p>Con D comunque Inferiore o uguale al 20% di A+B+C+D+E</p>	<p>COME PUNTO 1</p>	<p>B, C e D Assumono livello operativo pari a L1</p>
<p>Se superficie di B + C + D Superiore al 50% di A+B+C+D+E</p>	<p>Intervento unitario non possibile</p>	



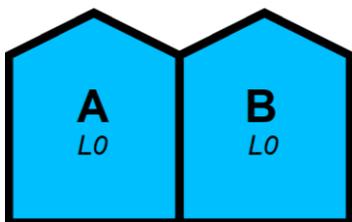
INTERVENTI UNITARI SU DUE EDIFICI DANNEGGIATI



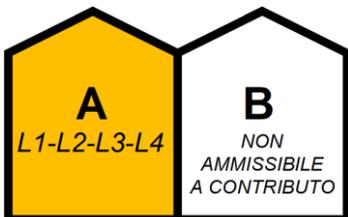
SI - obiettivo: medesimo livello di sicurezza all'azione sismica



SI - obiettivo: medesimo livello di sicurezza all'azione sismica
(anche demolizione e ricostruzione)



SI



NO



INTERVENTI UNITARI – norme di riferimento

ORDINANZA 19

Articolo 15 **(aggregati edilizi)**

- 1. In presenza di un aggregato edilizio di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), composto da edifici inagibili e con stato di danno e grado di vulnerabilità riconducibili ai livelli operativi L1, L2 ed L3 può procedersi a intervento unitario di ripristino con miglioramento sismico, previa costituzione dei proprietari in consorzio obbligatorio ai sensi dell'articolo 11, comma 9, del decreto legge e presentazione di unica domanda di contributo. In tal caso, fermo restando il livello di sicurezza uniforme che va raggiunto per l'aggregato, ai fini della determinazione del contributo il costo parametrico è quello previsto, per ciascun edificio, dalla Tabella 6 dell'Allegato 1 in relazione al livello operativo riconosciuto, maggiorato del 10%. Il costo parametrico è maggiorato del 15% qualora l'aggregato sia costituito da almeno cinque edifici e di un ulteriore 2% nel caso sia costituito da almeno otto edifici. Qualora l'aggregato costituisca un unico isolato composto da almeno cinque edifici, il costo parametrico è incrementato per ciascun edificio del 17%. La costituzione del consorzio tra proprietari può avvenire mediante scrittura privata autenticata oppure mediante atto avente data certa ai sensi dell'articolo 2704 del codice civile;*
- 2. La disposizione del comma 1 si applica anche nel caso che una o più unità strutturali dell'aggregato sia classificata con livello operativo L4, ma il valore tipologico, architettonico ed ambientale dell'aggregato, le disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti nonché la presenza di altre unità strutturali con livelli operativi inferiori, ne impongano la riedificazione in forma integrata e strutturalmente interconnessa, con l'utilizzo degli stessi materiali per assicurare il ripristino dell'aggregato originario con una capacità di resistenza alle azioni sismiche compresa tra i livelli minimo e massimo stabiliti per classi di uso dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 27 dicembre 2016 ed uniforme per tutti gli edifici che lo compongono.*
- 3. All'intervento unitario, nei limiti di cui al comma 2, può procedersi anche qualora alcuni edifici dell'aggregato edilizio, di superficie complessiva non superiore al 50% di quella complessiva dell'aggregato stesso, siano stati danneggiati in modo lieve e siano caratterizzati da un livello operativo L0. In tale ipotesi, il contributo è determinato applicando a tutti gli edifici con livello operativo L0 i parametri economici stabiliti per il livello L1 maggiorati delle stesse percentuali di cui al comma 1;*
- 4. Qualora l'aggregato contenga edifici danneggiati, ma in misura tale da non richiedere un provvedimento comunale di inagibilità e di superficie complessiva non superiore al 20% di quella dell'aggregato stesso, l'ammissibilità a finanziamento è preventivamente autorizzata dall'Ufficio speciale a condizione che venga dimostrato che il coinvolgimento dell'edificio agibile sia necessario per il raggiungimento della capacità di resistenza di cui al comma 2 per l'intero aggregato. Il contributo per tali edifici è determinato applicando i parametri economici stabiliti per*



il livello L1 maggiorati delle stesse percentuali di cui al comma 1;

5. L'unitarietà dell'intervento sull'aggregato edilizio viene garantita dalla redazione di un unico progetto per tutti gli edifici e dall'affidamento dell'esecuzione dei lavori ad un'unica impresa appaltatrice selezionata con le modalità indicate all'articolo 12, comma 4-bis, lettera a).

6. In tutti i casi di cui al presente articolo, il progetto deve essere redatto secondo i criteri di cui al § 8.7.1 delle Norme tecniche sulle costruzioni, tenendo conto in particolare delle interazioni esistenti tra le diverse unità strutturali/edifici. La domanda di contributo deve essere unica, comprensiva di tutti i contenuti stabiliti per ciascun edificio dall'articolo 9 e da una scheda riepilogativa predisposta secondo il modello reperibile nel sito web del Commissario. Il contributo è determinato in relazione al livello operativo ponderale attribuito agli edifici facenti parte dell'aggregato.

7. Sono esclusi dall'applicazione delle maggiorazioni e degli incrementi previsti dal presente articolo gli aggregati edilizi per i quali non sia necessaria la costituzione del consorzio fra proprietari.

Articolo 15 - bis

(disciplina di ulteriori interventi unitari)

1. Al di fuori dei casi di cui all'articolo 15, in presenza di un aggregato edilizio di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), composto da edifici inagibili adibiti, alla data dell'evento sismico, ad abitazione e/o ad attività produttiva attiva con tipologia edilizia assimilabile all'abitativo, può sempre procedersi ad intervento unitario di miglioramento o di adeguamento sismico o di demolizione e ricostruzione, nei limiti e con le modalità individuate dal presente articolo.

2. Ferme restando le disposizioni di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'articolo 15, l'intervento unitario è ammesso qualora sussistano le seguenti condizioni:

a) la maggioranza degli edifici che compongono l'aggregato, che rappresenti almeno il 51 per cento della superficie totale dello stesso, deve essere in possesso di un livello operativo superiore o uguale a L1.

b) nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione ovvero di ricostruzione di edifici già demoliti o crollati, tutti gli edifici che compongono l'aggregato dovevano contenere almeno una unità immobiliare utilizzabile, alla data del 24 agosto 2016, ai sensi dell'articolo 10 del decreto-legge n. 189 del 2016, ovvero, nei casi di edifici a destinazione produttiva, almeno una unità immobiliare sede di attività economica attiva alla medesima data.

3. Per gli interventi di cui al presente articolo per i quali sia necessaria la costituzione del consorzio fra proprietari di cui all'articolo 11, comma 9, del decreto-legge n. 189 del 2016, si applicano le maggiorazioni e gli incrementi di cui all'articolo 15, comma 1, ridotti al 50 per cento.



Articolo 15 - ter

(Ulteriori semplificazioni in materia di interventi unitari)

11. *Al di fuori dei casi di cui agli articoli 15 e 15-bis, è comunque sempre possibile procedere ad un intervento unitario che comprenda tre o più edifici danneggiati, con livello operativo superiore o uguale ad L0, con destinazione abitativa e/o produttiva con tipologia edilizia assimilabile all'abitativo, contigui e/o strutturalmente e/o funzionalmente interconnessi, previa costituzione di un consorzio con le modalità di cui all'articolo 11, comma 9, del decreto-legge n. 189 del 2016.*
2. *Nei casi di cui al comma 1 restano immutati i livelli operativi autorizzati dall'ufficio ovvero asseverati dal professionista e non si applicano gli incrementi e le maggiorazioni di cui agli articoli 15 e 15-bis.*
3. *Sono ricomprese, nel costo degli interventi del presente articolo, le spese di funzionamento del consorzio, nel limite di cui all'articolo 8, comma 1, della presente ordinanza.*
4. *Resta ferma l'applicazione dell'articolo 15, comma 5».*

art. 15-quater

Interventi unitari su due edifici

1. *Sono ammessi, in presenza della volontà dei soggetti legittimati, interventi unitari che comprendono due edifici danneggiati, con destinazione abitativa e/o produttiva con tipologia edilizia assimilabile all'abitativo, contigui e/o strutturalmente e/o funzionalmente interconnessi. L'intervento deve garantire per entrambi gli edifici il medesimo livello di sicurezza all'azione sismica, senza le maggiorazioni e gli incrementi previsti dal comma 1 dell'art. 15 e dal comma 3 dell'art. 15-bis. Nel caso in cui almeno uno degli edifici abbia livello operativo uguale o superiore a L1, l'intervento edilizio può prevedere la demolizione e ricostruzione. Resta fermo, in ogni caso, che il costo convenzionale ponderale è calcolato sulla base dei livelli operativi dei singoli edifici. In tali casi, in alternativa alla costituzione del consorzio di cui all'articolo 11, comma 9, del decreto legge n. 189 del 2016, tutte le decisioni inerenti all'esecuzione dell'intervento sono prese in assemblea con deliberazione unanime dei proprietari ovvero, in presenza di più soggetti legittimati, da coloro che rappresentano la volontà dei condòmini.*

art. 15-quinquies

Ulteriori forme associative

1. *Ferme restando la modalità di calcolo del contributo concedibile, come disciplinata dalle vigenti ordinanze commissariali, nonché la procedura di formazione dei consorzi disciplinata dagli articoli 15, 15-bis e 16, è sempre consentita, tra i consorzi relativi ad aggregati di un'intera frazione o parte di essa, con la partecipazione, ove esistenti, anche dei proprietari degli edifici singoli, la gestione congiunta di fasi del processo connesso alla realizzazione degli interventi di riparazione o ricostruzione degli edifici.*
2. *Il coordinamento delle attività inerenti alla gestione congiunta di cui al comma 1 è assicurata mediante la costituzione di una commissione composta dai presidenti dei singoli consorzi e,*



eventualmente, dai proprietari degli edifici singoli, con il compito di procedere alla scelta del tecnico, o dei tecnici, per la progettazione unitaria degli interventi e per ogni ulteriore attività ad esse connessa, nonché alla scelta dell'impresa esecutrice dei lavori.

3. La commissione nomina, al proprio interno, il coordinatore dei consorzi. La commissione è convocata dal coordinatore. Si applica alla commissione la disciplina prevista per i consorzi tra proprietari di cui all'articolo 11 del decreto-legge n. 189 del 2016»;

Articolo 16 **(Aggregati nei centri storici)**

1. Nei centri storici e nei nuclei urbani e rurali interessati da danni ingenti che hanno coinvolto interi aggregati edilizi, i Comuni possono individuare con deliberazione del Consiglio comunale quelli da recuperare con intervento unitario ai sensi dell'articolo 11, comma 8, dello stesso decreto legge.

2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo si considerano:

a) centri storici le zone dei centri urbani come classificate dagli strumenti urbanistici comunali; b) nuclei urbani e rurali i centri classificati dall'ISTAT e riconosciuti da strumenti di pianificazione territoriale o paesistica regionali o provinciali che siano caratterizzati da un tessuto edilizio antico e dalla presenza di edifici aggregati le cui caratteristiche strutturali e tipologiche richiedono interventi di recupero con miglioramento sismico o di ricostruzione con conservazione dei valori architettonici e paesaggistici.

3. Gli aggregati edilizi di cui al comma 1, perimetrati dai Comuni, nel caso siano costituiti da numerosi edifici possono essere suddivisi in Unità Minime di Intervento (UMI) composte da almeno tre edifici.

4. I soggetti legittimati di ciascuna UMI si costituiscono autonomamente in consorzio ai sensi dell'articolo 11, comma 9, del decreto-legge, garantendo l'unitarietà dell'intervento sugli edifici di cui è composta la stessa UMI attraverso la redazione di un unico progetto e l'affidamento dell'esecuzione dei lavori ad un'unica impresa appaltatrice. Agli aggregati ed alle singole UMI si applicano le disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 dell'articolo 15, nonché, per i casi ivi previsti, dell'art. 15 bis.

5. I comuni, entro 30 giorni dalla deliberazione di cui al comma 1, ne informano gli Uffici speciali e invitano i soggetti legittimati delle unità immobiliari comprese nelle UMI e negli aggregati a costituirsi in consorzio obbligatorio ai sensi dell'articolo 11, comma 9, del decreto legge. Qualora nei 30 giorni successivi all'invito i soggetti legittimati che rappresentino almeno il 51% della superficie utile complessiva dell'aggregato, ovvero della UMI, calcolata come previsto nello stesso articolo 11, comma 9, non si costituiscano in consorzio, il Comune si sostituisce nell'esecuzione dell'intervento, previa occupazione temporanea, in applicazione di quanto disposto dal comma 10 dello stesso articolo 11. La costituzione del consorzio avviene con le stesse modalità di cui all'articolo 15, comma 1.

6. Nel caso di aggregato edilizio articolato in più UMI qualora i presidenti dei consorzi tra i soggetti legittimati delle UMI intendano incaricare della progettazione e direzione dei lavori tecnici diversi, l'unitarietà dell'intervento per l'aggregato viene garantita con l'attribuzione ad uno di questi del compito del coordinamento della progettazione architettonica e strutturale e della



direzione dei lavori, nonché della redazione di un unico piano di sicurezza e coordinamento. Il coordinamento della progettazione assicura il rispetto dei criteri di cui alle Norme Tecniche sulle Costruzioni, tenendo conto in particolare delle interazioni esistenti tra le diverse UMI, ed il rispetto delle prescrizioni contenute nella normativa urbanistica, ambientale e paesaggistica ed eventualmente nelle deliberazioni dei Comuni che individuano e perimetrano gli aggregati e le UMI. Il compenso per l'attività di coordinamento è ricompreso nei limiti stabiliti dall'articolo 34 del decreto-legge.

7. La determinazione del contributo concedibile su ciascun aggregato, ovvero su ciascuna UMI, è disciplinato, in relazione alla tipologia degli interventi, dagli artt. 15 e 15 bis

8. Ferma restando l'unitarietà dell'intervento per ogni aggregato edilizio formato da più UMI, da garantire con le modalità di cui al comma 5, la domanda di contributo può essere presentata dal presidente di ciascun consorzio costituito tra proprietari della UMI. La domanda di contributo deve essere corredata da una apposita scheda informativa, redatta dal coordinatore di cui al comma 6, riepilogativa degli interventi dell'aggregato, predisposta secondo il modello reperibile nel sito web del Commissario”.

Articolo 18 - stralcio (Aggregati nei centri storici)

6. Negli ambiti definiti dall'articolo 16, comma 2, sono ammissibili a contributo, limitatamente alle opere indispensabili per assicurare l'agibilità strutturale dell'intero aggregato e il ripristino delle finiture esterne, gli edifici presenti all'interno dell'aggregato, di superficie complessiva inferiore al 50 per cento di quella dell'aggregato che:

- f) hanno le caratteristiche di cui al comma 1;*
- g) alla data del sisma non contenevano unità immobiliari utilizzabili;*
- h) se a destinazione produttiva, non contengono unità immobiliari all'interno delle quali veniva esercitata una attività economica;*
- i) sono pertinenze esterne di edifici agibili non presenti nell'aggregato;*
- j) ogni altra fattispecie per la quale l'edificio, ai sensi delle vigenti ordinanze, non sia ammissibile a contributo.*

6-bis. Nei casi di cui al comma 6 il contributo è determinato sul minore importo tra il costo parametrico ponderale calcolato escludendo le superfici degli edifici di cui alle lettere a), b), c) d) ed e) e il costo dell'intervento ritenuto indispensabile, ai sensi delle Norme Tecniche sulle Costruzioni, per garantire il ripristino della continuità strutturale, con il raggiungimento del livello di sicurezza richiesto per l'intero aggregato, delle finiture e degli elementi architettonici esterni. Al fine di incentivare la realizzazione di interventi unitari, per gli interventi di cui al presente articolo è previsto un incremento al costo parametrico ponderale di una percentuale pari al 60 per cento del rapporto tra la superficie degli edifici non ammissibili a contributo e quella dell'intero aggregato oggetto di intervento.».



ORDINANZA N. 39, ARTICOLO 3 COMMA 5

...

5. *In presenza di più edifici, tra loro strutturalmente interconnessi, costituenti una UMI o un aggregato edilizio, l'intervento diretto di regolari comprende l'intera UMI o l'intero aggregato. L'intervento unitario è obbligatorio qualora l'aggregato e le eventuali UMI siano stati individuati con provvedimento comunale ai sensi dell'articolo 16 dell'ordinanza del Commissario straordinario n. 19 del 2017. In assenza di tale provvedimento o dell'accordo tra tutti i proprietari di costituire il consorzio volontario ai sensi dell'articolo 15 della citata ordinanza, è comunque consentito l'intervento sul singolo edificio, così come definito dall'articolo 1, comma 3, lettera a), dell'ordinanza n. 4 del 2017 e dal § B.3 del Documento, tenendo conto degli effetti di interazione con gli altri edifici strutturalmente connessi.*

ORDINANZA N.111, ARTICOLO 1

Articolo 1

(Disciplina del calcolo del contributo per gli interventi di ricostruzione di compendi immobiliari)

1. *Il comune, qualora riconosca l'interesse pubblico dell'intervento, può autorizzare, di norma con permesso di costruire convenzionato, la ricostruzione degli edifici, costituenti un intero compendio immobiliare, in modo differente rispetto a quelli distrutti e danneggiati, in termini di collocazione, area di sedime, sagoma, volumi, caratteristiche tipologiche e numero di unità strutturali e immobiliari, nonché di modifica del disegno dei lotti e della viabilità.*

2. *Nei casi di cui al comma 1, l'importo del contributo concedibile per la realizzazione dell'intervento è il minore tra il costo dell'intervento e il costo convenzionale potenziale ovvero, qualora a sua volta inferiore, il costo convenzionale di progetto, entrambi come meglio definiti nel comma 4.*

3. *L'intervento di cui al comma 1 costituisce intervento di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 3, lettera f), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (di seguito denominato "testo unico dell'edilizia"), ed è autorizzato dal comune attraverso il permesso di costruire convenzionato, anche in deroga agli strumenti urbanistici, rilasciato ai sensi degli articoli 28-bis e 14, comma 1, del medesimo testo unico dell'edilizia.*

4. *Ai fini della presente ordinanza, si intende per:*

a) *"compendio immobiliare", un insieme di più edifici, non necessariamente interconnessi ma contigui dal punto di vista geografico e funzionale, all'interno di un tessuto urbanistico- edilizio compreso in un unico perimetro, quale una porzione di abitato costituita da uno o*

più isolati o un intero nucleo urbano, per i quali si renda necessario un intervento unitario, anche con eventuale modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; b) "costo convenzionale potenziale", il costo convenzionale calcolato sullo stato di fatto degli edifici alla



data del sisma, con le modalità previste delle vigenti ordinanze, comprensivo di incrementi e maggiorazioni, ove applicabili;

c) “costo riparametrato al metro quadro”, il rapporto tra il costo convenzionale potenziale e la superficie netta dell'intero complesso edilizio alla data del sisma;
d) “costo convenzionale di progetto”, il prodotto tra il costo riparametrato al metro quadro e l'intera superficie netta risultante dalla stato di progetto del compendio immobiliare.

5. Nel costo degli interventi di cui al comma 1 sono considerati ammissibili quelli di urbanizzazione primaria indispensabili alla fruizione degli edifici, eseguiti sull'area di sedime di proprietà del soggetto beneficiario, nonché ogni altra spesa, per interventi all'interno della medesima area, indispensabile a garantire l'allaccio delle utenze relative ai servizi ambientali, energetici, telematici e di telefonia, fino al collegamento con le derivazioni pubbliche.

6. In presenza di più soggetti beneficiari, si applicano le disposizioni in tema di consorzio obbligatorio di cui all'articolo 11 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, di seguito denominato “decreto-legge n. 189 del 2016”. In tale ipotesi i costi ammissibili a contributo eccedenti il contributo concedibile, come calcolato in base alle disposizioni del presente articolo, sono attribuiti ai singoli soggetti legittimati in ragione delle superfici delle unità immobiliari relative allo stato di fatto anteriore al sisma, ovvero allo stato di progetto qualora inferiori.

7. Le disposizioni del presente articolo si applicano altresì agli interventi di ricostruzione di compendi immobiliari adibiti ad attività produttive in esercizio al momento del sisma, eseguiti in conformità agli strumenti urbanistici vigenti.

Roma, 15 Febbraio 2021