

UFFICIO SPECIALE RICOSTRUZIONE SISMA 2016

Prot. n.

Numero protocollo: 0119698/19

Data protocollo: 17/04/2019

Ai Sig. Sindaci dei Comuni interessati
dagli eventi sismici Centro Italia

Ai RUP degli interventi finanziati e/o da finanziare

Ai Sig. Presidenti delle Province interessate
dagli eventi sismici Centro Italia

Ai RUP degli interventi finanziati e/o da finanziare

Agli altri Enti Pubblici interessati dagli eventi sismici Centro Italia

Ai RUP degli interventi finanziati e/o da finanziare

Oggetto: **Circolare Ricostruzione Pubblica n. 1/2019.**
Chiarimenti sulle procedure attuative afferenti gli interventi su edifici di proprietà mista pubblico e privata. Determinazione del contributo per la parte pubblica e per quella privata. Affidamento della progettazione.

Premessa

Gli interventi di ripristino post sisma 2016 afferenti edifici costituiti da proprietà mista pubblica e privata, sono soggetti ad una particolare normativa che trova applicazione al combinato disposto dato dall'art. 21 dell'Ordinanza n. 19/2017, dall'art. 7 dell'Ordinanza n. 56/2018, dall'art. 2 co. 7 dell'Ordinanza n. 61/2018, successivamente tradotto in un'apposita Circolare esplicativa "*Interventi su edifici di proprietà mista pubblica e privata. Istruzioni operative*", pubblicata dalla Struttura del Commissario Straordinario Sisma 2016, giusta nota CGRTS n. 0013764 del 03 ottobre 2018.

Al fine di individuare la corretta procedura da seguire nei casi di cui sopra, è indispensabile preliminarmente stabilire quale sia la **proprietà prevalente** fra le diverse unità immobiliari appartenenti a soggetti pubblici e privati.

A tale scopo, le disposizioni contenute nella citata Circolare esplicativa redatta dalla Struttura Commissariale, dettano un criterio speciale che esclude ogni riferimento alla superficie delle unità immobiliari ovvero alla ripartizione millesimale nell'ambito dell'eventuale condominio esistente.

UFFICIO SPECIALE RICOSTRUZIONE SISMA 2016

Infatti il criterio discrezionale è costituito dal **valore catastale** dell'edificio ovvero dal costo degli interventi di ricostruzione. Il secondo dei criteri suindicati deve intendersi avere carattere subordinato e sussidiario rispetto al primo.

Pertanto, occorrerà in prima battuta verificare a quali soggetti appartenga la maggioranza assoluta del valore catastale dell'edificio: qualora questa sia di proprietà pubblica, dovrà farsi senz'altro luogo alle procedure di ricostruzione pubblica, previo inserimento in uno dei Piani approvati dal Commissario straordinario ai sensi dell'articolo 14 del d.l. n. 189/2016; laddove invece siano i privati a detenere più del 50% del valore catastale dell'edificio, non perciò solo si farà luogo alle procedure private, dovendo verificarsi a quale porzione di edificio sia riferibile la parte prevalente dei costi dell'intervento.

Di seguito si vanno ad analizzare separatamente i tre possibili scenari che si potrebbero verificare in concreto:

1. *Valore Catastale Proprietà Pubblica > Valore Catastale Proprietà Privata*
2. *Valore Catastale Proprietà Privata > Valore Catastale Proprietà Pubblica*
3. *Valore Catastale Proprietà Privata = Valore Catastale Proprietà Pubblica*

Per ultimo si affronta il caso specifico in cui un edificio con proprietà mista abbia una destinazione strategica riguardante esclusivamente la porzione di proprietà pubblica.

SCHEMA RIASSUNTIVO DETERMINAZIONE DELLA PROPRIETA' PREVALENTE

INTERVENTI DI PROPRIETA' MISTA PUBBLICO PRIVATA

DETERMINAZIONE DELLA PROCEDURA E ITER ISTRUTTORIO

I CRITERI PER DETERMINARE LA PREVALENZA DI PROPRIETA' PUBBLICA O PRIVATA SONO:

- a) VALORE CATASTALE
- b) COSTO DELL'INTERVENTO (criterio subordinato e sussidiario al primo)

DETERMINAZIONE DELLA PROCEDURA DA SEGUIRE

1. Valore Catastale Proprietà Pubblica > Valore Catastale Proprietà Privata

Nel caso in cui la Proprietà Pubblica detiene la maggioranza assoluta del valore catastale del fabbricato, si applica quanto previsto al Paragrafo 2 *“Determinazione della proprietà prevalente”* della Circolare esplicativa *“Interventi su edifici di proprietà mista pubblica e privata. Istruzioni operative”*, pubblicata dalla Struttura del Commissario Straordinario Sisma 2016, giusta nota CGRTS n. 0013764 del 03 ottobre 2018, che testualmente recita *“qualora questa sia di proprietà pubblica, dovrà farsi senz'altro luogo alle procedure di ricostruzione pubblica, previo inserimento in uno dei Piani approvati dal Commissario straordinario ai sensi dell'articolo 14 del D.L.n.189/2016”*.

In tale ipotesi, l'incarico di progettazione, ove si intenda affidarlo a professionista esterno, dovrà essere conferito secondo le procedure di evidenza pubblica da uno dei soggetti attuatori di cui all'articolo 15 del D.L. n. 189/2016, indicato a monte nell'ordinanza commissariale approvativa del Piano di ricostruzione pubblica in cui risulta inserito l'intervento in questione.

Al fine di determinare il corretto importo da porre a base di gara per l'affidamento della progettazione è necessario stimare il costo dell'intervento sia per la parte pubblica sia per la parte privata.

Il Soggetto Attuatore al fine di dare attuazione a quanto sopra, deve preliminarmente acquisire tutte le necessarie deleghe da parte della Proprietà Privata minoritaria, a tal proposito è il caso di precisare che in accordo a quanto contenuto al Paragrafo 3 *“La deliberazione di chiedere i contributi per la ricostruzione”* dell'allegata Circolare Commissariale, non si rinviene né nella normativa primaria né nelle ordinanze commissariali alcuna disposizione o principio che imponga l'osservanza di forme o procedure speciali per la raccolta dell'assenso dei diversi proprietari pubblici e privati, né in ipotesi di prevalenza della proprietà pubblica né in quella di prevalenza della proprietà privata.

Pertanto, in entrambi i casi la deliberazione di procedere alla richiesta dei contributi per la ricostruzione dell'edificio dovrà essere assunta nel rispetto delle disposizioni civilistiche in materia di comunione o condominio - a seconda della situazione in concreto esistente fra le singole unità immobiliari che compongono l'edificio - temperate dalle speciali previsioni derogatorie in tema di maggioranze di cui all'articolo 6, comma 11, del d.l. n. 189/2016.

Una volta acquisite le deleghe di cui sopra, il Soggetto Attuatore provvede a redigere due distinti Studi di Fattibilità, uno relativo alla parte pubblica ed uno relativo a quella privata, utilizzando a tal fine il fac simile messo a disposizione da questo Ufficio Speciale, scaricabile liberamente al seguente indirizzo web: <http://sisma2016abruzzo.it/index.php/documenti/category/4-modulistica-ricostruzione-pubblica>.

L'USR, acquisiti i citati Studi di Fattibilità, provvede alla verifica della congruità dei contributi richiesti, definendo l'importo totale dell'intervento che sarà posto a base di gara per la successiva individuazione del progettista. La redazione dello Studio di Fattibilità per la Parte Privata dovrà

UFFICIO SPECIALE RICOSTRUZIONE SISMA 2016

essere svolta dall'Ente Pubblico, che detiene la maggioranza assoluta del valore catastale del fabbricato, nella sua qualità di Soggetto Attuatore.

SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA PREVALENZA PUBBLICA

1. VALORE CATASTALE DELLA PROPRIETA' PUBBLICA > VALORE CATASTALE DELLA PROPRIETA' PRIVATA



PROCEDURA PUBBLICA

- ➔ 1.1 bisogna calcolare il costo dell'intervento per la parte pubblica (se non è già noto) e per quella privata;
- 1.2 la parte pubblica che risulta prevalente, **acquisita la delega** da parte della parte privata, compila lo studio di fattibilità di cui alla circolare/USR n. 1 OOPP, distintamente per la parte pubblica e privata e lo trasmette all'USR;
- 1.3 l'USR procede alla verifica della congruità del contributo, definendo l'importo totale dell'intervento che sarà posto a base di gara per la successiva individuazione del progettista.

2. Valore Catastale Proprietà Privata > Valore Catastale Proprietà Pubblica

Nel caso in cui la Proprietà Privata detiene la maggioranza assoluta del valore catastale del fabbricato, si applica quanto previsto al Paragrafo 2 *"Determinazione della proprietà prevalente"* della Circolare esplicativa *"Interventi su edifici di proprietà mista pubblica e privata. Istruzioni operative"*, pubblicata dalla Struttura del Commissario Straordinario Sisma 2016, giusta nota CGRTS n. 0013764 del 03 ottobre 2018, che testualmente recita *"laddove invece siano i privati a detenere più del 50% del valore catastale dell'edificio, non perciò solo si farà luogo alle procedure private, dovendo verificarsi a quale porzione di edificio sia riferibile la parte prevalente dei costi dell'intervento."*

Successivamente, sempre al medesimo Paragrafo 2, si precisa quanto segue:

"..... è evidente che la verifica dei costi degli interventi potrà essere condotta soltanto al momento della presentazione del progetto"

Alla luce di quanto sopra riportato, risulta evidente che il progettista dell'intervento di riparazione e recupero post sisma dell'ipotetico edificio avente proprietà mista pubblico e privata, dovrà essere designato con le modalità della ricostruzione privata sulla base della conclamata prevalenza della proprietà privata secondo il criterio del valore catastale.

Pertanto il progettista sarà liberamente individuato ed incaricato con le modalità previste dalla Ricostruzione Privata, e redigerà il progetto di recupero post sisma 2016 determinando separatamente i contributi relativi alla parte esclusiva pubblica, esclusiva privata ed alle parti comuni, caricando la pratica sul MUDE.

Pertanto è del tutto evidente che nei casi in cui la maggioranza assoluta del valore catastale del fabbricato sia detenuta dalla parte privata non è necessario il ricorso al doppio Studio di Fattibilità, in quanto il contributo spettante alle diverse porzioni, pubblica e privata, sarà determinato direttamente dal professionista incaricato della progettazione.

Dal punto di vista dell'iter istruttorio, l'unicità ed omogeneità della procedura individuata sulla base del criterio della proprietà prevalente comporta che debba poi procedersi unitariamente anche all'esame del progetto finalizzato alla verifica di ammissibilità a contributo degli interventi ed alla determinazione del contributo stesso.

Se quindi la procedura è sempre unitaria, non altrettanto deve dirsi per la determinazione del contributo, cui dovrà procedersi in modo separato per le diverse porzioni dell'edificio, atteso che per le parti di proprietà privata i costi ammissibili a contributo saranno determinati, secondo le disposizioni delle ordinanze commissariali in materia, dal rapporto fra costi degli interventi e costi parametrici con le eventuali maggiorazioni previste ed applicabili, mentre per le porzioni di proprietà pubblica i costi ammissibili a contributo saranno determinati secondo le modalità di determinazione dei costi stimati di regola seguite per le opere pubbliche.

UFFICIO SPECIALE RICOSTRUZIONE SISMA 2016

Pertanto, quale che sia il rapporto percentuale fra le diverse porzioni di proprietà dell'edificio, il contributo concedibile deriverà sempre dalla sommatoria fra l'entità dei costi ammissibili determinata con le modalità suindicate per le diverse porzioni dell'edificio.

Quanto sopra incide, prima ancora che sull'attività di questo USR a cui compete l'esame dei progetti e la determinazione dei contributi, sul compito incombente agli stessi progettisti i quali dovranno applicare diversi criteri e parametri per le diverse parti dell'edificio, con i connessi oneri in termini di accertamenti ed esame preliminare sui luoghi interessati dall'intervento.

Infine è il caso di precisare che qualora dal progetto presentato dovessero emergere costi degli interventi per la porzione pubblica superiori a quelli afferenti alle parti di proprietà privata, la successiva fase di affidamento dei lavori dovrà avvenire con le procedure di ricostruzione pubblica.

SCHEMA RIASSUNTIVO PROCEDURA PREVALENZA PRIVATA

2. VALORE CATASTALE DELLA PROPRIETA' PRIVATA > VALORE CATASTALE DELLA PROPRIETA' PUBBLICA

- ➔ 2.1 bisogna calcolare il costo dell'intervento per la parte pubblica (se non è già noto) e per quella privata
- 2.2 la parte privata che risulta prevalente, nomina un tecnico che redige il progetto individuando; separatamente i contributi relativi alla parte esclusiva pubblica, esclusiva privata e parti comuni, caricando la pratica sul MUDE; ➔ PRIVATA
- 2.3 l'USR procede alla verifica della congruità del contributo, sia per la parte pubblica che per quella privata;
- 2.4 dal progetto può risultare maggioritario il costo d'intervento pubblico o privato. A seconda dei casi la procedura relativa all'affidamento dei lavori, sarà ➔ PUBBLICA O PRIVATA

UFFICIO SPECIALE RICOSTRUZIONE SISMA 2016

3. Valore Catastale Proprietà Privata = Valore Catastale Proprietà Pubblica

Nel caso in cui si registrasse il caso di ripartizione esatta al 50% del valore catastale dell'edificio fra la proprietà privata e quella pubblica, dovrà farsi ricorso al parametro sussidiario incentrato sul costo dell'intervento.

Pertanto la corretta procedura da seguire è quella riportata al precedente Paragrafo 2 *“Valore Catastale Proprietà Privata > Valore Catastale Proprietà Pubblica”* della presente Circolare, ovvero:

“..... è evidente che la verifica dei costi degli interventi potrà essere condotta soltanto al momento della presentazione del progetto”.

Qualora risultasse dal progetto presentato un rapporto perfettamente paritario anche per quanto attiene al costo dell'intervento, la successiva scelta dell'impresa esecutrice dovrà ricadere sulla procedura di ricostruzione pubblica, la quale è per definizione più onerosa di quella di ricostruzione privata a parità di condizioni di un medesimo immobile.

4. Porzione Pubblica ospitante attività di interesse strategico/scuola

In caso di edifici di proprietà mista, pubblica e privata, nei quali la destinazione strategica riguarda la sola porzione di proprietà pubblica, l'Ufficio Speciale per la Ricostruzione autorizza l'adeguamento sismico dell'intero edificio, qualora non sia possibile, attraverso soluzioni alternative, assicurare allo stesso una diversa destinazione unitaria e omogenea, ai sensi dell'art. 2, comma 7, dell'Ordinanza n. 61/2018.

Qualora il soggetto pubblico dimostri di non essere in grado di assicurare al fabbricato una diversa destinazione unitaria ed omogenea, tramite ad esempio la delocalizzazione della sola funzione strategica, anche la porzione privata del fabbricato dovrà essere adeguata sismicamente.

Pertanto, ai fini della determinazione del contributo della porzione privata, va in ogni caso assunto come livello di partenza il Livello Operativo L4, oltre alle eventuali maggiorazioni spettanti di cui all'ordinanza n. 19 del 2017.

Allegato:

Circolare Struttura Commissariale

“Interventi su edifici di proprietà mista pubblica e privata. Istruzioni operative”

Il Direttore dell'U.S.R. Abruzzo
Dott. Vincenzo RIVERA



Presidenza del Consiglio dei Ministri

IL COMMISSARIO DEL GOVERNO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI
INTERESSATI DAL SISMA DEL 24 AGOSTO 2016

**Ai Sigg.ri Presidenti delle Regioni
Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria**

**Ai Sigg.ri Direttori degli Uffici speciali per la ricostruzione
Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria**

Oggetto: Interventi su edifici di proprietà mista pubblica e privata. Istruzioni operative.

1. Premessa.

Come è noto, le vigenti ordinanze commissariali hanno introdotto un regime specifico per l'accesso ai contributi degli interventi di ricostruzione insistenti su edifici di proprietà mista, in parte pubblica e in parte privata. La necessità di tali disposizioni è scaturita dalle scelte normative compiute a livello primario dal decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito con modificazioni dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, e s.m.i., laddove l'assoggettamento a diverse procedure – quelle di ricostruzione privata di cui agli artt. 5 e segg. ovvero quelle di ricostruzione pubblica di cui agli artt. 14 e segg. – è fatto discendere dal dato formale dell'appartenenza dell'edificio a un soggetto privato o a un soggetto pubblico, piuttosto che da quello sostanziale della destinazione privata o pubblica dell'edificio medesimo (e, difatti, per gli edifici di proprietà privata ma adibiti a uso pubblico si è reso necessario, ferma restando l'applicabilità delle norme in materia di ricostruzione privata, dettare criteri e parametri di determinazione dei contributi specifici rispetto a quelli già previsti per gli immobili a uso abitativo o produttivo: cfr. ordinanza n. 61 del 1 agosto 2018).

In particolare, il fenomeno in discorso è disciplinato da due disposizioni succedutesi nel tempo, ma dai contenuti convergenti e complementari.

In materia di ricostruzione privata, l'articolo 21 dell'ordinanza n. 19 del 7 aprile 2017 (*"Interventi su edifici di proprietà mista pubblica e privata"*), come modificato dall'articolo 5, comma 17, dell'ordinanza n. 46 del 10 gennaio 2018, recita:

"1. Gli edifici a destinazione abitativa, contenenti unità immobiliari di proprietà mista, pubblica e privata, sono ammessi a contributo secondo le modalità di cui ai commi successivi.

2. Le opere ammissibili ed il relativo contributo sono determinati:



Presidenza del Consiglio dei Ministri

IL COMMISSARIO DEL GOVERNO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI
INTERESSATI DAL SISMA DEL 24 AGOSTO 2016

- a) *per la parte privata, sulla base delle disposizioni contenute nella presente ordinanza;*
- b) *per la parte pubblica, sulla base del progetto esecutivo redatto secondo le modalità stabilite dal Piano delle opere pubbliche di cui all'art. 14 del decreto-legge.*

3. *Agli interventi di ricostruzione e riparazione con miglioramento sismico si procede:*

- a) *con le procedure previste dalla presente ordinanza, attivate dal condominio, allorquando la proprietà privata rappresenti più del 50% del valore catastale dell'edificio;*
- b) *secondo le procedure previste dal decreto-legge per le opere pubbliche, allorquando la proprietà pubblica rappresenti più del 50% del valore catastale dell'edificio ovvero il costo dell'intervento sulla parte pubblica ecceda il 50% di quello previsto per il ripristino con miglioramento sismico o ricostruzione dell'intero edificio.*

4. *In ogni caso il progetto di miglioramento sismico o demolizione e ricostruzione, sia sulle parti Comuni che di proprietà esclusiva dell'edificio, deve essere unico e completo della documentazione prevista, per la parte privata, dalla presente ordinanza.*

5. *Il condomino che detiene la maggioranza relativa del valore dell'immobile, è delegato alla presentazione della domanda di contributo. In caso di edifici a maggioranza pubblica la domanda non contiene l'indicazione dell'impresa appaltatrice dei lavori, che viene selezionata secondo le modalità stabilite dal decreto legislativo n. 50 del 2016.*

6. *L'Ufficio speciale per la ricostruzione competente, nel rispetto dei termini di cui al precedente art. 12, verifica l'ammissibilità degli interventi e determina il contributo secondo le modalità di calcolo definite, per la parte privata, nella presente ordinanza. Entro i medesimi termini, segnala al Commissario straordinario l'entità del finanziamento pubblico necessario per completare gli interventi.*

7. *Le disposizioni di cui ai precedenti commi non si applicano agli edifici demaniali”.*

In materia di ricostruzione pubblica, l'articolo 7 dell'ordinanza n. 56 del 10 maggio 2018 (“Interventi su edifici di proprietà mista pubblica e privata”) recita:

“1. *Gli edifici ad uso pubblico ricompresi nei Piani delle opere pubbliche approvati con la presente o con altre ordinanze commissariali, qualora contengano unità immobiliari di proprietà mista, pubblica e privata, sono ammessi a contributo secondo le modalità di cui ai commi successivi.*

2. *Ferma restando l'unitarietà del progetto, agli interventi di ricostruzione e miglioramento sismico si procede:*



Presidenza del Consiglio dei Ministri

IL COMMISSARIO DEL GOVERNO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI
INTERESSATI DAL SISMA DEL 24 AGOSTO 2016

- a) *secondo le procedure previste dall'art. 14 del decreto-legge e dalle ordinanze che approvano i Piani delle opere pubbliche, allorquando la proprietà pubblica rappresenti più del 50% del valore catastale dell'edificio ovvero il costo dell'intervento sulla parte pubblica ecceda il 50% di quello previsto per il ripristino con miglioramento sismico o ricostruzione dell'intero edificio;*
- b) *secondo le procedure previste dalle ordinanze commissariali in materia di ricostruzione degli edifici privati adibiti ad uso pubblico, allorquando la proprietà privata rappresenti più del 50% del valore catastale dell'edificio.*

3. Il contributo per la ricostruzione è in ogni caso determinato ed erogato, per la parte pubblica, sulla base delle previsioni dell'art. 14 del decreto-legge e, per la parte privata, con le modalità e procedure stabilite dalle ordinanze commissariali in materia di ricostruzione degli edifici privati adibiti ad uso pubblico.

4. Nei casi di cui alla lettera a) del comma 2, il provvedimento di determinazione del contributo contiene l'indicazione distinta della quota da erogare in via diretta, ai sensi del comma 6 dell'art. 14 del decreto-legge, e della quota da erogare con le modalità stabilite con le ordinanze in materia di ricostruzione degli edifici privati ad uso pubblico”.

Pertanto, da un esame congiunto delle due disposizioni – che prendono in considerazione il fenomeno dalle diverse angolazioni rispettivamente della ricostruzione privata e di quella pubblica – emerge che le direttrici di fondo alle quali si è voluto conformare il regime della ricostruzione degli edifici “misti” sono le seguenti:

- a) *unicità del progetto dell'intervento, che deve sempre essere unitario e riferito all'edificio nel suo complesso, indipendentemente dalla diversa natura (pubblica e privata) della proprietà e della destinazione delle unità immobiliari che esso comprende;*
- b) *unicità della procedura di affidamento dei lavori di ricostruzione o riparazione, le cui modalità varieranno a seconda di quale sia la proprietà prevalente (procedura concorrenziale fra tre imprese ai sensi dell'articolo 6, comma 13, del decreto-legge, in caso di prevalenza della proprietà privata; gara pubblica ai sensi degli artt. 14 e segg. del d.l. n. 189/2016, in caso di prevalenza della proprietà pubblica);*
- c) *differenziazione e separatezza nella fase di concessione del contributo, con riguardo sia alle modalità di determinazione dello stesso (secondo i parametri contenuti nelle ordinanze commissariali in materia di ricostruzione privata, per le porzioni di proprietà privata; secondo il criterio dei costi stimati, per le porzioni di proprietà pubblica) sia alle modalità della sua erogazione (ai sensi dell'articolo 5, commi 3 e segg., del d.l. n. 189/2016 per i proprietari privati; in via diretta ai sensi dell'art. 14, comma 6, del medesimo decreto per i proprietari delle parti pubbliche).*



Presidenza del Consiglio dei Ministri

IL COMMISSARIO DEL GOVERNO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI
INTERESSATI DAL SISMA DEL 24 AGOSTO 2016

Tutto ciò premesso, al fine di superare alcuni possibili profili di incertezza nell'applicazione pratica delle norme e dei principi dianzi richiamati, si forniscono di seguito alcune istruzioni operative con riferimento alle diverse fasi dell'*iter* di presentazione e istruzione delle domande di contributo per gli interventi da eseguire sugli edifici in oggetto.

2. La determinazione della proprietà prevalente.

Al fine di individuare la procedura da seguire nei singoli casi, è indispensabile preliminarmente stabilire quale sia la proprietà prevalente fra le diverse unità immobiliari appartenenti a soggetti pubblici e privati; a tale scopo, le disposizioni citate al paragrafo precedente concordemente dettano un criterio speciale, che esclude ogni riferimento alla superficie delle unità immobiliari ovvero alla ripartizione millesimale nell'ambito dell'eventuale condominio esistente. Infatti, il criterio discrezionale è costituito dal valore catastale dell'edificio ovvero dal costo degli interventi di ricostruzione.

Il secondo dei criteri suindicati deve intendersi avere carattere subordinato e sussidiario rispetto al primo. Pertanto, occorrerà in prima battuta verificare a quali soggetti appartenga la maggioranza assoluta del valore catastale dell'edificio: qualora questa sia di proprietà pubblica, dovrà farsi senz'altro luogo alle procedure di ricostruzione pubblica, previo inserimento in uno dei Piani approvati dal Commissario straordinario ai sensi dell'articolo 14 del d.l. n. 189/2016; laddove invece siano i privati a detenere più del 50% del valore catastale dell'edificio, non perciò solo si farà luogo alle procedure private, dovendo verificarsi a quale porzione di edificio sia riferibile la parte prevalente dei costi dell'intervento.

Quest'ultima osservazione è di estrema rilevanza sia per gli uffici incaricati di esaminare i progetti che per gli stessi interessati:

- per i primi, perché è sulla scorta dei criteri suindicati che andrà condotta la verifica preliminare in ordine alla correttezza della procedura di ricostruzione prescelta;
- per i secondi, perché è evidente che – *nulla questio* essendovi per la verifica dei valori catastali, che sono noti *a monte* della domanda di contributo - la verifica dei costi degli interventi, invece, potrà essere condotta soltanto al momento della presentazione del progetto, ciò che comporta il rischio che in sede di predisposizione del progetto e della relativa istruttoria possano essere accertati costi non corrispondenti a quelli ipotizzati *ex ante*.

In tale ultima ipotesi, potrà verificarsi una modifica *in itinere* della procedura da seguire: nel senso che, una volta designato il progettista con modalità privatistiche sulla base della prevalenza della proprietà privata secondo il criterio del valore catastale, dal progetto stesso potrebbero emergere costi degli interventi per la porzione pubblica superiori a quelli afferenti alle parti di proprietà privata, con la conseguenza che la successiva fase di affidamento dei lavori debba avvenire con le procedure di ricostruzione pubblica. Trattasi di evenienza auspicabilmente estrema e residuale, ma la cui possibilità è implicita e connaturata alla disciplina delle situazioni in esame.

Sul punto, resta solo da precisare:



Presidenza del Consiglio dei Ministri

IL COMMISSARIO DEL GOVERNO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI
INTERESSATI DAL SISMA DEL 24 AGOSTO 2016

- a) che al parametro sussidiario incentrato sul costo dell'intervento dovrà farsi ricorso, ovviamente, anche nel caso di ripartizione esatta al 50% del valore catastale dell'edificio fra proprietà privata e proprietà pubblica;
- b) che, invece, nell'ipotesi estrema in cui dall'applicazione di entrambi i parametri in questione risulti un rapporto perfettamente paritario tra proprietà privata e proprietà pubblica, la scelta dovrà ricadere sulla procedura di ricostruzione pubblica, la quale è per definizione più onerosa di quella di ricostruzione privata a parità di condizioni di un medesimo immobile.

3. La deliberazione di chiedere i contributi per la ricostruzione.

Malgrado i dubbi al riguardo insorti in sede applicativa, non si rinviene né nella normativa primaria né nelle ordinanze commissariali alcuna disposizione o principio che imponga l'osservanza di forme o procedure speciali per la raccolta dell'assenso dei diversi proprietari pubblici e privati, né in ipotesi di prevalenza della proprietà pubblica né in quella di prevalenza della proprietà privata.

Pertanto, in entrambi i casi la deliberazione di procedere alla richiesta dei contributi per la ricostruzione dell'edificio dovrà essere assunta nel rispetto delle disposizioni civilistiche in materia di comunione o condominio – a seconda della situazione *in concreto* esistente fra le singole unità immobiliari che compongono l'edificio – temperate dalle speciali previsioni derogatorie in tema di maggioranze di cui all'articolo 6, comma 11, del d.l. n. 189/2016.

Conseguentemente, sarà applicando le comuni disposizioni civilistiche che andranno risolte tutte le eventuali problematiche relative alle modalità di convocazione e di svolgimento dell'assemblea dei condomini o dei comproprietari, alla raccolta dei voti, agli eventuali dissensi etc. Inoltre, sarà applicabile a queste fattispecie la regola generale oggi enunciata dal comma 2-*bis* dell'articolo 5 dell'ordinanza n. 19/2017 (introdotto dall'ordinanza n. 62 del 3 agosto 2018) secondo cui, qualora alcuni condomini o comproprietari si siano espressi in senso contrario alla richiesta di contributo e siano rimasti in minoranza, ai fini della determinazione del costo ammissibile a contributo si tiene conto del costo dell'intervento indispensabile per assicurare l'agibilità dell'intero edificio, le finiture sulle parti comuni nonché le finiture sulle parti di proprietà esclusiva relative alle sole unità immobiliari per le quali i proprietari hanno prestato il proprio consenso all'esecuzione degli interventi.

È importante evidenziare che l'applicazione delle comuni regole civilistiche in ordine alla formazione del *consensus* sul se procedere alla richiesta di contributi per la ricostruzione potrebbe comportare la non coincidenza della maggioranza che ha approvato la deliberazione in questione con quella che, sulla scorta delle ordinanze commissariali più sopra richiamate, serve a individuare la tipologia di procedura (pubblica o privata) da seguire nella singola fattispecie. Tuttavia, le già evocate disposizioni derogatorie contenute nell'articolo 6, comma 11, del d.l. n. 189/2016 scongiurano il rischio che in ipotesi di edificio destinato a seguire le procedure di ricostruzione pubblica la scelta possa essere rimessa ad una maggioranza privata condominiale o di comproprietari: infatti, nella disposizione testé citata è precisato che la maggioranza indispensabile per l'assunzione delle determinazioni in ordine alla richiesta di contributo deve comunque rappresentare *“almeno la metà del valore dell'edificio”*, ed è stato precisato che agli effetti di tale previsione occorre aver riguardo – appunto – al valore catastale (in tal senso, cfr. articolo 2, comma 6, dell'ordinanza n. 19/2017).



Presidenza del Consiglio dei Ministri

IL COMMISSARIO DEL GOVERNO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI
INTERESSATI DAL SISMA DEL 24 AGOSTO 2016

Infine, è importante sottolineare che in base alle previsioni del comma 5 dell'articolo 21 dell'ordinanza n. 19/2017 il condomino che detiene la maggioranza relativa del valore dell'immobile "è delegato alla presentazione della domanda di contributo". Tale disposizione individua *a priori* il soggetto che dovrà essere deputato – e che, pertanto, è l'unico legittimato – a presentare la domanda di contributo, escludendo ogni spazio di intervento per l'amministratore del condominio o per altre figure (e quindi, *a fortiori*, ogni indennizzabilità delle relative prestazioni professionali).

4. Il conferimento dell'incarico di progettazione.

Se dunque nella fase di deliberazione sull'*an* della richiesta di contributo le regole sono quelle comuni, e sono le stesse indipendentemente da quale sia la porzione di proprietà prevalente nell'ambito dell'edificio "misto", non altrettanto vale per la fase della scelta del professionista cui affidare l'incarico di predisporre il progetto dell'intervento di ricostruzione; è questo il primo momento in cui, in ragione della proprietà che risulta prevalente sulla base dei parametri indicati al paragrafo 2, le modalità di selezione ed affidamento dell'incarico di progettazione devono differenziarsi.

Più specificamente, in caso di prevalenza della proprietà privata il progettista sarà liberamente scelto fra i professionisti di fiducia del condominio o dei comproprietari, ferma restando la necessità dell'iscrizione nell'elenco speciale di cui all'articolo 34, d.l. n. 189/2016 e il possesso degli altri requisiti richiesti dal medesimo decreto e dalle ordinanze commissariali in materia di ricostruzione privata.

Invece, nella diversa ipotesi di prevalenza della proprietà pubblica l'incarico di progettazione, ove si intenda affidarlo a professionista esterno, dovrà essere conferito secondo le procedure di evidenza pubblica da uno dei soggetti attuatori di cui all'articolo 15 del d.l. n. 189/2016, indicato *a monte* nell'ordinanza commissariale approvativa del Piano di ricostruzione pubblica in cui risulta inserito l'intervento in questione (ed è superfluo aggiungere che tale soggetto attuatore potrà coincidere o meno con l'ente pubblico titolare della porzione di proprietà prevalente, a seconda delle scelte compiute in sede di predisposizione del Piano stesso).

In questa seconda ipotesi, va precisato che l'avvio della procedura di conferimento dell'incarico di progettazione secondo i comuni principi troverà copertura nello stanziamento globale delle risorse necessarie per gli interventi di ricostruzione pubblica cui si è provveduto in ciascuna delle ordinanze commissariali distintamente a favore delle quattro Regioni interessate, nonché nelle anticipazioni che ciascuna delle predette ordinanze prevede proprio al fine di consentire l'avvio delle attività di progettazione degli interventi.

Infine, è importante sottolineare che le modalità testé indicate non possono soffrire deroga in quanto necessitate dal principio di unicità della progettazione richiamato alla lettera *a*) del paragrafo 1, il quale implica non solo che l'elaborato progettuale sia unitario e riferito all'intero edificio, ma anche che alla sua elaborazione procedano uno o più progettisti titolari di incarico unitario, conferito con unico atto. Pertanto, è escluso che i proprietari pubblici e privati delle diverse porzioni dell'edificio possano procedere a distinti affidamenti dell'incarico a professionisti diversi, ciascuno



Presidenza del Consiglio dei Ministri

IL COMMISSARIO DEL GOVERNO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI
INTERESSATI DAL SISMA DEL 24 AGOSTO 2016

per la porzione di propria pertinenza, ove anche tali professionisti dovessero poi coordinarsi e predisporre un progetto unitario.

5. L'istruttoria sul progetto e la determinazione del contributo.

5.1. Dal punto di vista dell'*iter* istruttorio, l'unicità ed omogeneità della procedura individuata sulla base del criterio della proprietà prevalente comporta che debba poi procedersi unitariamente anche all'esame del progetto finalizzato alla verifica di ammissibilità a contributo degli interventi ed alla determinazione del contributo stesso.

Pertanto:

- nel caso si seguano le procedure di ricostruzione privata, l'istruttoria sul progetto sarà condotta e il decreto di concessione del contributo adottato dagli Uffici speciali per la ricostruzione con le procedure e le modalità disciplinate dalle ordinanze commissariali in materia di ricostruzione privata (n. 13 del 9 gennaio 2017 e n. 19 del 7 aprile 2017) e dalle loro successive integrazioni (ordinanza n. 61 del 1 agosto 2018 e n. 62 del 3 agosto 2018);
- qualora invece si seguano le procedure di ricostruzione pubblica, dovranno applicarsi le disposizioni dell'articolo 14 del d.l. n. 189/2016 nonché della specifica ordinanza commissariale in cui l'intervento risulta previsto e finanziato, e il provvedimento di approvazione del progetto e di determinazione del contributo sarà adottato dal Commissario straordinario, ovvero dal Presidente della Regione – Vice Commissario in caso di delega delle relative funzioni a quest'ultimo (come concretamente avvenuto per alcuni interventi con l'articolo 4 della citata ordinanza n. 62 del 2018).

5.2. Se quindi la procedura è sempre unitaria, non altrettanto deve dirsi per la determinazione del contributo, cui dovrà procedersi in modo separato per le diverse porzioni dell'edificio, atteso che per le parti di proprietà privata i costi ammissibili a contributo saranno determinati, secondo le disposizioni delle ordinanze commissariali in materia, dal rapporto fra costi degli interventi e costi parametrici con le eventuali maggiorazioni previste a applicabili, mentre per le porzioni di proprietà pubblica i costi ammissibili a contributo saranno determinati secondo le modalità di determinazione dei costi stimati di regola seguite per le opere pubbliche.

Pertanto, quale che sia il rapporto percentuale fra le diverse porzioni di proprietà dell'edificio, il contributo concedibile deriverà sempre dalla sommatoria fra l'entità dei costi ammissibili determinata con le modalità suindicate per le diverse porzioni dell'edificio.

Quanto sopra incide, prima ancora che sull'attività degli uffici cui compete l'esame dei progetti e la determinazione dei contributi, sul compito incombente agli stessi progettisti i quali dovranno applicare diversi criteri e parametri per le diverse parti dell'edificio, con i connessi oneri in termini di accertamenti ed esame preliminare sui luoghi interessati dall'intervento.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

IL COMMISSARIO DEL GOVERNO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI
INTERESSATI DAL SISMA DEL 24 AGOSTO 2016

6. La selezione dell'impresa.

La differenziazione nelle procedure da seguire, in ragione di quale sia la proprietà prevalente nell'ambito dell'edificio "misto", si evidenzia al massimo grado nella fase, successiva all'approvazione del progetto dell'intervento di ricostruzione, di individuazione dell'impresa cui affidare l'esecuzione dei lavori.

E difatti:

- nel caso in cui si seguano le procedure di ricostruzione privata, come già accennato, la selezione dell'impresa esecutrice (ferma restando la necessità di iscrizione nell'Anagrafe antimafia di cui all'articolo 30 del d.l. n. 189/2016) avverrà secondo le procedure concorrenziali di cui all'articolo 6, comma 13, dello stesso decreto-legge, le quali oggi devono essere svolte a valle della comunicazione dell'Ufficio speciale dell'entità del contributo concedibile (cfr., ad esempio, l'articolo 12, comma 4-bis, dell'ordinanza n. 19/2017, introdotto dall'ordinanza n. 46/2018);
- qualora invece si seguano le procedure pubbliche, a norma del comma 7 dell'articolo 14 del d.l. n. 189/2016 il soggetto (Commissario o Vice Commissario) che ha adottato il decreto di concessione del contributo provvederà a investire una centrale unica di committenza di cui al successivo articolo 18 del medesimo decreto, per l'effettuazione della gara di affidamento dei lavori.

Nel secondo caso, dovrà essere contestualmente disposto anche il trasferimento sulla contabilità speciale della Regione interessata delle risorse necessarie per l'erogazione in via diretta del contributo per la porzione di proprietà pubblica, la cui concreta disponibilità è ovviamente indispensabile fin dall'avvio della procedura per l'affidamento dei lavori. A tal fine, si attingerà alle risorse stanziare con l'ordinanza con la quale l'intervento di che trattasi è stato finanziato. Nella prima ipotesi, invece, la quota minoritaria di contributo relativa alla parte di proprietà pubblica – da erogare con i tempi e le modalità specificati al paragrafo seguente – attingerà alle risorse stanziare con l'articolo 5 dell'ordinanza n. 62/2018 ovvero a quelle ulteriori che verranno successivamente stanziare per l'anno 2019.

7. L'erogazione del contributo.

Alla luce di quanto anticipato al paragrafo 1, quale che sia la procedura seguita, sono differenziate per le diverse porzioni di proprietà dell'edificio anche le modalità di erogazione del contributo, dovendo seguirsi per le porzioni di proprietà privata il meccanismo del finanziamento agevolato di cui all'articolo 5 del d.l. n. 189/2016, e per quelle di proprietà pubblica la via dell'erogazione diretta ex articolo 14, comma 6, del medesimo decreto.

Tale regola dovrà essere *in concreto* declinata differenziando nei diversi stati di avanzamento lavori (SAL) le attività svolte con l'indicazione delle porzioni di edificio interessate: sarà pertanto opportuno che i SAL siano predisposti in modo da "coprire" in modo distinto le porzioni di proprietà diversa, in modo che per quelli relativi alle parti private il contributo possa essere erogato secondo le modalità stabilite nelle ordinanze commissariali in materia di ricostruzione privata, mentre per



Presidenza del Consiglio dei Ministri

IL COMMISSARIO DEL GOVERNO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI
INTERESSATI DAL SISMA DEL 24 AGOSTO 2016

quelli afferenti le parti di proprietà pubblica l'Ufficio speciale e/o il soggetto attuatore dell'intervento possano procedere alla liquidazione degli importi dovuti.

Con riguardo alle parti comuni, si ritiene di poter confermare la linea fin qui seguita dagli Uffici in indirizzo, per cui l'erogazione del contributo per queste avviene sempre con le modalità previste per la ricostruzione privata indipendentemente dal rapporto di prevalenza tra le proprietà pubblica e privata, in considerazione della maggiore semplicità del meccanismo del credito d'imposta con imputazione al condominio o alla comunione e del minore aggravio che tale soluzione comporta nell'immediato per la contabilità speciale del Commissario straordinario.

È appena il caso di aggiungere, con riguardo alle modalità di trasferimento delle risorse per il finanziamento degli interventi sulle porzioni di proprietà pubblica, che nel caso si seguano le procedure di ricostruzione privata (ché nell'altra ipotesi il trasferimento sarà stato già disposto *a monte*, come precisato nell'ultimo capoverso del paragrafo precedente) sembra ragionevole ritenere che anche in questo caso al detto trasferimento debba procedersi al momento dell'adozione del decreto di concessione del contributo, in modo da consentirne l'erogazione all'atto dell'approvazione dello specifico SAL (o degli specifici SAL) relativi agli interventi eseguiti sulle porzioni di proprietà pubbliche interessate.

Paola De Micheli