

SISMA CENTRO ITALIA: PRESENTATO IL TESTO UNICO DELLA RICOSTRUZIONE PRIVATA

19 Dicembre 2022



CAMERINO - Un documento che “non si limita a riorganizzare e ridefinire la normativa esistente, stratificatasi nel tempo, ma introduce alcune novità importanti che rendono la ricostruzione post sisma 2016 più semplice, attenta alle caratteristiche e del territorio, più facile da realizzare, più vicina ai cittadini”.

È stato presentato oggi a Camerino, in provincia di Macerata, il Testo Unico per la Ricostruzione privata che raccoglie in 131 articoli e 15 allegati oltre 550 disposizioni e 65 allegati contenuti in 61 Ordinanze che vengono contestualmente abrogate, ed è accompagnato da un’ampia relazione illustrativa per agevolarne la lettura.

Presenti, tra gli altri, il Commissario Straordinario alla Ricostruzione Giovanni Legnini, il presidente della Regione Marche Francesco Acquaroli e il professor Pierluigi Mantini, consigliere giuridico della Struttura commissariale.

Il nuovo Testo entrerà in vigore il primo gennaio 2023, insieme alla piattaforma telematica Gedisi per la gestione delle pratiche di ricostruzione, e si applicherà a tutte le richieste di contributo presentate dopo quella data, e su richiesta dei titolari, a quelle già presentate, ma non ancora giunte al decreto di concessione.

È la prima volta che in una ricostruzione di grande portata viene condotta una revisione e una riarticolazione di tutte le norme vigenti in un unico corpo normativo, impostato per raccogliere organicamente e direttamente eventuali futuri

adattamenti e modifiche.

Di seguito la nota completa.

I principi della ricostruzione

Al di là della semplificazione e del riordino delle norme, le innovazioni introdotte con il Testo rispondono a diverse nuove esigenze che sono emerse nel tempo ed attribuiscono una precisa configurazione alla ricostruzione, della quale si stabiliscono, per la prima volta, i principi e gli obiettivi.

“La ricostruzione – si legge nel Testo Unico – è retta dai principi di speditezza e semplificazione amministrativa, nonché di legalità, imparzialità, efficienza, economicità, partecipazione e trasparenza dell’azione amministrativa”. Persegue “le finalità sociali della messa in sicurezza degli edifici e del territorio, dello sviluppo economico sostenibile, dell’economia circolare, della connessione digitale, dell’attrattività abitativa dei comuni delle aree interne” ed “i valori della conservazione delle identità paesaggistiche, storiche e artistiche dei luoghi e delle innovazioni finalizzate alla promozione della qualità architettonica”. Non parole di circostanza, ma criteri e principi destinati ad orientare concretamente la prassi applicativa, perseguendo gli obiettivi dello sviluppo sostenibile, della transizione ecologica, e che abbraccia anche le iniziative per favorire lo sviluppo, arrestando lo spopolamento.

Già l’articolo 2 del Testo Unico anticipa il principio giuridico fondamentale che dà attuazione a questa nuova visione della ricostruzione, quello della conformità degli interventi all’edificio preesistente legittimo e alle norme edilizie vigenti, che supera il vincolo della “doppia conformità”, producendo una forte semplificazione della fase istruttoria delle domande di contributo e degli adempimenti necessari, a cominciare dal fatto che gli interventi conformi non necessitano di autorizzazioni particolari.

Le principali novità

Nella Parte seconda il Testo Unico introduce alcune novità importanti sui beneficiari del contributo per la ricostruzione, finora riservato alle persone fisiche e alle imprese che avevano diritti reali sugli immobili danneggiati, e ora accessibile anche ai comuni e agli enti pubblici che dovessero acquisire le proprietà di questi immobili. Si consente ad esempio ai comuni di subentrare ai proprietari irreperibili o inerti al fine di “completare la ricostruzione”, eliminando situazioni di pericolo ed evitando il degrado del tessuto urbano. Altre norme consentono agli enti pubblici di subentrare su delega dei proprietari o, in via definitiva, trascorsi dieci anni dagli eventi sismici.

Vengono completate le fattispecie degli edifici ammissibili al contributo, considerando anche le pertinenze esterne adibite a ricovero di mezzi e materiali, o le pertinenze inagibili di edifici agibili, ed altri edifici a fronte di una asseverazione certificata del tecnico relativa all’utilizzabilità dell’edificio. Soprattutto, possono essere finanziati quegli immobili che fanno parte di aggregati e la cui riedificazione risulta essenziale per garantire la solidità strutturale, ma anche per preservare l’aspetto del tessuto urbano.

Si disciplina la possibilità di creare super consorzi per ricostruire unitariamente borghi e frazioni e vengono introdotte nuove norme per agevolare la demolizione degli edifici danneggiati che costituiscono pericolo, o ostacolano la ricostruzione di altri edifici. Tali immobili devono essere demoliti dai proprietari che potranno beneficiare di un contributo, diverso da quello concesso per la ricostruzione, o dal Comune, con diritto di rivalsa sui proprietari.

Le procedure previste dall’Ordinanza 100, che hanno prodotto una fortissima semplificazione ed un’accelerazione delle pratiche di contributo (il tempo medio di concessione è passato da 550 giorni medi nel 2019 a 130 giorni medi nel 2022), confermate e rafforzate, vengono rese obbligatorie per tutti gli interventi su singoli edifici fino all’importo di 1 milione di euro, fino a 5 milioni di euro per gli aggregati e 15 milioni di euro per i condomini applicandosi così alla stragrande maggioranza degli edifici danneggiati.

Ricostruzione conforme sempre possibile

La Parte quarta del Testo si occupa della programmazione e della pianificazione urbanistica, stabilendo in modo ancor più

chiaro che la ricostruzione degli edifici conformi al preesistente è sempre possibile, e non richiede preventivi atti di pianificazione. Non si tratta infatti di ricostruire nuovi centri o consumare nuovo suolo, ma di ricostruire in larga misura ciò che era esistente. Viene semplificata anche la ricostruzione degli edifici per i quali ci sia l'esigenza di una lieve translazione dalla vecchia area di sedime, o per le delocalizzazioni parziali, attraverso l'innovativo strumento del permesso di costruire convenzionato. Si rafforza, infine, il principio dell'"udienza pubblica" in tema di partecipazione dei cittadini alle scelte di pianificazione, facendo obbligo al comune di fornire congrua motivazione circa l'accoglimento o meno delle osservazioni presentate dai cittadini.

Il Testo Unico riassume anche i procedimenti speciali che riguardano gli edifici privati di interesse storico, artistico e culturale, o quelli inclusi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, riprendendo le previsioni dell'Ordinanza 116 che ha riformato il sistema degli incrementi da applicare al contributo per la riparazione di tali edifici.

L'ultima Parte del Testo è dedicata agli operatori privati, ovvero ai tecnici che predispongono i progetti e alle imprese esecutrici. Rafforzando i controlli, si introduce maggior flessibilità sul numero e l'importo massimo degli incarichi che possono essere svolti dai tecnici contemporaneamente, anche in funzione della dimensione e della caratteristica degli studi professionali. Anche i proprietari avranno la possibilità di depositare i contratti stipulati con i professionisti, ed accesso alla consultazione del fascicolo telematico della propria richiesta di contributo.

[QUI IL TESTO UNICO PER LA RICOSTRUZIONE PRIVATA](#)