

SISMA CENTRO ITALIA

Le novità introdotte dalle ordinanze del Commissario straordinario alla ricostruzione

A cura di Enrico Rispoli, Segretario del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati

Il Commissario Giovanni Legnini ha stimolato una forte accelerazione delle procedure relative alla ricostruzione del Centro Italia dopo il sisma del 2016 con tre mosse strategiche. “Il 2021 dovrà essere l’anno del decollo definitivo della ricostruzione – ha detto il Commissario – La priorità è quella di accelerare l’esame della grande quantità di domande di contributo arrivate nel corso del 2020 e consentire l’apertura del massimo numero possibile di cantieri”.

Il Commissario Straordinario Legnini ha, inoltre, ricercato e stabilito uno stretto e proficuo rapporto tra la struttura commissariale e la Rete delle Professioni Tecniche per l’attuazione delle fasi consultive preordinate all’adozione dei provvedimenti di competenza.

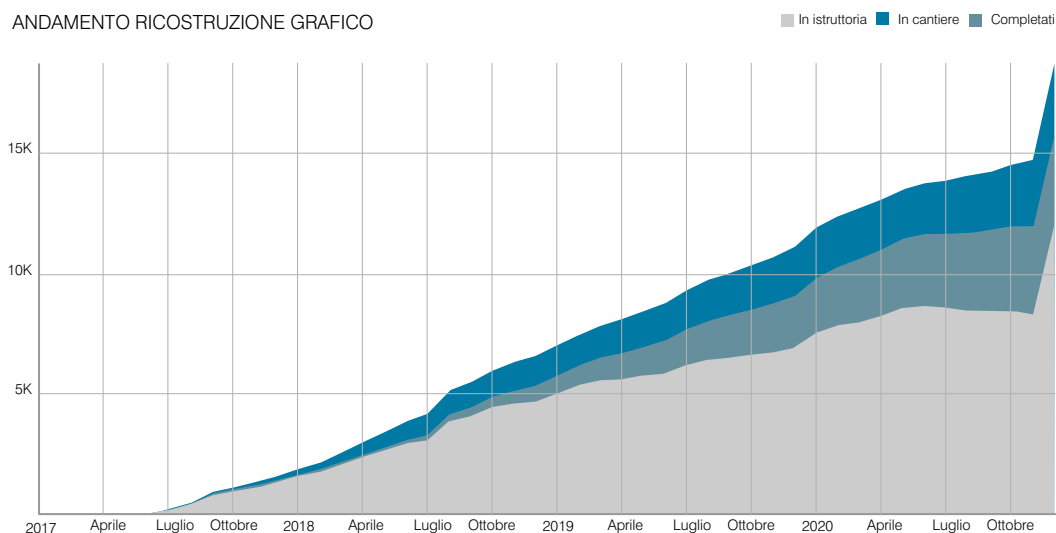
In base ai dati diffusi sulla ricostruzione dalla struttura del Commissario, nonostante l’emergenza sanitaria che ha imposto anche un blocco temporaneo dei cantieri, le domande di contributo per la riparazione o la ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma sono cresciute del 66% nel 2020, rispetto all’anno precedente, passando da 12.063 a fine 2019 alle 19.593 al 28 dicembre 2020. Significativo è stato l’afflusso di domande, oltre 5.000, per la riparazione dei danni lievi.

QUADRO SINTETICO DELLE RICHIESTE PRESENTATE

Richieste di contributo per la ricostruzione privata – dati al 28-12-2020

Regione	In istruttoria	In cantiere	Completati	Accolte tot.	Presentate
Abruzzo	2.928	302	237	539	3.467
Lazio	1.369	300	366	666	2.035
Marche	5.979	2.006	2.783	4.789	10.768
Umbria	2.160	567	596	1.163	3.323
TOTALE	12.436	3.157	3.982	7.157	19.593

ANDAMENTO RICOSTRUZIONE GRAFICO



Tre le mosse strategiche con le quali è stato dato nuovo slancio ai procedimenti:

1. Conferma dei termini previsti per la presentazione delle richieste, con opportuna elasticità dei tempi per le integrazioni documentali

La scadenza del termine del 30 novembre è stata mantenuta ferma, dopo undici proroghe, ma agevolata da un forte snellimento degli adempimenti. I professionisti tecnici, tra i quali tantissimi geometri, sono ancora chiamati a svolgere un ruolo chiave nella complessa gestione delle pratiche per la presentazione delle richieste dei contributi pubblici da parte dei privati nelle quattro Regioni coinvolte: Abruzzo, Lazio, Marche ed Umbria. Su 80 mila edifici censiti come inagibili dopo il sisma del 2016-2017, le istanze di contributo presentate fino a dicembre scorso sono 19.500. Le pratiche in lavorazione negli Uffici Speciali e nei Comuni ed in fase di integrazione da parte dei tecnici, quindi non ancora giunte a conclusione, sono circa 12 mila. La mole di lavoro che si prospetta nei prossimi mesi, e che dovrà essere sostenuta dai professionisti, è ancora molto elevata; entro luglio, infatti, tutti i cittadini che non hanno ancora presentato i progetti (il termine per le istanze relative ai danni gravi è stato prorogato a fine 2021), dovranno trasmettere attraverso i tecnici una manifestazione di volontà a presentare la domanda, con una prima quantificazione del contributo richiesto.

2. Potenziamento degli organici presso gli Uffici Ricostruzione

Nel corso dell'anno sono state approvate 2.742 richieste, portando il totale delle domande che hanno ottenuto il contributo a 7.031 (7151), con una crescita del 63%. Al 28 dicembre 2020, i cantieri in fase di lavorazione erano 3.175, mentre gli interventi conclusi con il ripristino degli immobili erano 3.982. Sempre nel corso del 2020 circa 1.600 famiglie hanno potuto fare il loro rientro nell'abitazione riparata o ricostruita.

I tempi medi di approvazione delle richieste di contributo si prevedono drasticamente ridotti con le nuove procedure introdotte con l'Ordinanza 100, che attribuisce ai professionisti il compito di certificare le conformità e stabilisce tempi certi entro i quali i Comuni e gli Uffici Speciali devono esprimere le loro valutazioni, prevedendo meccanismi come il silenzio assenso e i poteri sostitutivi in capo al Commissario. Ciò ha comportato un tempestivo e motivato potenziamento organico delle strutture. Infatti, è previsto l'arrivo negli USR di 138 nuovi tecnici, di cui 72 sono assegnati alle Marche, la regione che ha subito i maggiori danni, 18 a testa agli uffici di Lazio ed Umbria e 30 all'Abruzzo, che recupera così il sottodimensionamento del passato. Dall'altro lato, sul notevole numero delle pratiche ancora da gestire, ci si aspetta una adeguata risposta in termini di celerità da parte degli Uffici Speciali, anche tenendo conto che, oltre ai controlli sulle pratiche stesse della ricostruzione privata, gli USR dovranno gestire alcune fasi fondamentali della ricostruzione pubblica: la redazione e l'attuazione dei Programmi Straordinari di ricostruzione nei comuni più colpiti, le opere da realizzare in deroga, eccetera.

3. Chiarimenti di alcuni dubbi interpretativi e per colmare alcune lacune normative importanti nell'ambito della ricostruzione privata

L'Ordinanza 111 del 23 dicembre scorso, registrata dalla Corte dei Conti l'8 gennaio, è dunque in vigore dalla stessa data, interviene per chiarire alcuni dubbi interpretativi e per colmare alcune lacune normative importanti nell'ambito della ricostruzione privata. Dalla disciplina dei nuovi Superbonus al 110%, alle maggiorazioni per i disabili, tante le novità previste nel testo dell'Ordinanza.

Compendi immobiliari complessi – Se riconosce un interesse pubblico nell'intervento, il comune può autorizzare la ricostruzione di interi compendi immobiliari, come quelli costituiti da porzioni di abitato, interi nuclei urbani, ex collegi, istituti religiosi, attività produttive, anche in modo differente dal preesistente. L'intervento, unitario, può

prevedere dunque una modifica del disegno dei lotti, degli isolati, della viabilità, e la ricostruzione con sagome, sedimi e volumi differenti.

Superbonus – Dopo l'assestamento della normativa primaria con l'ultima legge di Bilancio, e a seguito di un confronto di merito con l'Agenzia delle Entrate ed il Ministero delle Infrastrutture, l'Ordinanza mette intanto alcuni punti fermi per consentire la presentazione dei progetti di ricostruzione integrando il contributo pubblico con le detrazioni fiscali del 110% per le ristrutturazioni edilizie. Si chiarisce innanzitutto che i Superbonus, ma anche tutti gli altri incentivi fiscali applicabili, sono fruibili solo per la spesa eccedente il contributo pubblico, la cosiddetta "quota in acollo" e si prevede la possibilità di accedere al Superbonus anche per gli interventi che hanno già ottenuto il contributo, ma non ancora conclusi i lavori, con una variante in corso d'opera. Per le nuove domande di contributo che contemplano l'utilizzo dei Superbonus, si potrà presentare un progetto unitario dell'intervento con un unico computo metrico estimativo. Con l'Agenzia delle Entrate si stanno chiarendo nei dettagli gli aspetti amministrativi e contabili, allo scopo di eliminare ogni possibile incertezza e garantire un utilizzo semplice ed efficace dei Superbonus. Un'altra novità importante introdotta dall'Ordinanza è la possibilità di utilizzare i Superbonus e gli incentivi anche in caso di demolizione e ricostruzione di un edificio danneggiato dal sisma in una zona diversa, a seguito di una delocalizzazione obbligatoria. Finora questi edifici venivano considerati "nuove costruzioni" ed erano esclusi dai bonus.

Ruderi e collabenti – Vengono adottate nuove regole per favorire la ricostruzione ed il ripristino dei centri urbani in condizioni di sicurezza, con la demolizione di ruderi e collabenti pericolosi per la pubblica incolumità, o che ostacolano la ricostruzione di immobili adiacenti, o ne impediscano l'agibilità. La norma stabilisce che questi edifici debbano essere messi in sicurezza o demoliti dai legittimi proprietari, con un contributo di 80 euro al metro quadro. Molto spesso, tuttavia, i proprietari di questi edifici, quasi sempre abbandonati, sono irreperibili ed in caso di loro inerzia si dà dunque al Comune la possibilità di provvedere direttamente agli interventi necessari per le messe in sicurezza. Il Comune utilizzerà, allo scopo, i fondi del Commissario alla ricostruzione, che a sua volta provvederà al recupero delle somme nei confronti dei proprietari.

Danni lievi e danni gravi – L'Ordinanza stabilisce il calendario per le integrazioni ed il completamento delle pratiche di contributo per i danni lievi presentate in forma semplificata entro il 30 novembre scorso. Le domande già corredate di tutti gli elementi e della documentazione richiesta possono essere eventualmente completate entro il 31 gennaio 2021. Il termine è fissato al 28 febbraio per chiudere le domande di riparazione di edifici che contengano almeno un'abitazione principale i cui proprietari usufruiscano del Contributo di Autonomia Sistemazione, e al 31 marzo 2021 se beneficiano di una Soluzione Abitativa di Emergenza, o se gli edifici ospitavano attività produttive che sono poi state delocalizzate, il 30 aprile per tutti gli altri casi. Il termine per la presentazione delle domande di contributo per i danni gravi viene spostato al 31 dicembre 2021 salvo ulteriori proroghe, ma entro il prossimo 31 luglio tutti i soggetti legittimati sono obbligati a presentare una apposita dichiarazione con la manifestazione di volontà a presentare la richiesta di contributo, a pena di decadenza dello stesso, e la quantificazione sia pure sommaria del danno.

Adesione all'Ordinanza 100 – Viene spostato dal 15 dicembre al 31 gennaio 2021 il termine concesso ai professionisti e ai proprietari per aderire, per le pratiche già presentate e con le necessarie integrazioni, al regime semplificato dell'Ordinanza 100.

Cambio destinazione d'uso – L'Ordinanza prevede che la destinazione d'uso dell'immobile riparato o ricostruito con il contributo pubblico possa essere mutata,

rispetto a quella che aveva al momento del sisma, appena conclusi i lavori di riparazione o ricostruzione dell'edificio. La vecchia norma prevedeva un divieto del cambio di destinazione per due anni dall'ultimazione dei lavori.

Subappalti e Soa – Viene ampliata dal 30 al 40% la quota dei lavori di ricostruzione degli edifici danneggiati dal sisma che può essere concessa in subappalto dall'impresa aggiudicataria dei lavori. Nello stesso tempo viene innalzato da 150 a 258 mila euro l'importo dei lavori che può essere eseguito dalle imprese che non hanno una classificazione Soa.

Equiparazione termini avvio lavori – Il termine per l'inizio dei lavori dopo la concessione del contributo è equiparato per tutte le tipologie di interventi, pertanto sia per i danni lievi che per i danni gravi, ai tre mesi successivi all'emanazione del decreto.

Comunicazione ditta appaltatrice e abrogazione ribasso d'asta – Viene reso possibile, anche per le domande presentate ai sensi dell'Ordinanza 100, indicare la ditta appaltatrice anche successivamente alla presentazione dell'istanza, purché entro i successivi trenta giorni. Viene contestualmente abrogato l'obbligo del ribasso d'asta, considerato che non è più necessario procedere a una gara informale.

Contributo per l'acquisto in caso di delocalizzazioni obbligatorie – Viene prevista la facoltà di procedere, nei casi di delocalizzazione obbligatoria legata a cause geomorfologiche, oltre che all'acquisto di un edificio equivalente attraverso il contributo pubblico, anche all'acquisizione da parte dei condomini di singole unità immobiliari equivalenti, situate in diversi edifici, ove la prima opzione non sia praticabile, in quanto non reperibile sul mercato.

Maggiorazioni per i disabili – Si prevede l'applicazione della maggiorazione del 10% per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici per i proprietari con gravi disabilità motorie o un'invalidità permanenti pari o superiori al 75%. Finora dovevano ricorrere entrambi le condizioni per ottenere la maggiorazione.

Fondo Anticipo Professionisti – Arrivano altri 25 milioni di euro per concedere l'anticipo del 50% delle parcelle ai professionisti al momento della presentazione dei progetti. Il fondo rotativo da 50 milioni di euro stanziato dall'Ordinanza 94 di marzo 2020 era infatti sostanzialmente esaurito.

Per quanto riguarda l'attività dei Comuni, resta sempre molto critica la soluzione del problema dell'accesso agli atti presso gli archivi tecnici per la verifica della conformità urbanistica dei fabbricati oggetto di richiesta dei contributi. La tale conformità urbanistica, essendo presupposto di legittimazione alla al contributo, determina gravosi impedimenti alla presentazione delle domande.

In merito alla pianificazione urbanistica dei centri più colpiti dal sisma, dopo anni di sostanziale paralisi, si registrano sviluppi incoraggianti. Molti comuni che avevano scelto la strada di ricostruire con i Piani attuativi, strumenti che comportano procedure molto lunghe, stanno orientandosi sui PSR – Programmi Straordinari di Ricostruzione introdotti con l'Ordinanza 101, strumenti altrettanto efficaci, potendo attivare deroghe specifiche in materia urbanistica, ma molto più flessibili e di rapida attuazione. Il PSR è stato già adottato dal Comune di Caldarola, mentre sono in fase avanzata di predisposizione i PSR di Camerino, Valfornace, Pieve Torina, e sono pronti ad adottarli anche altri Comuni particolarmente colpiti dal sisma: Visso, Ussita, Arquata del Tronto, Accumoli, Amatrice, Tolentino. Altri ancora hanno deciso di inserire la programmazione effettuata ai fini dei Piani Attuativi in un Programma Straordinario.