



# COMUNE DI ACCUMOLI

S.S. n. 4 Via Salaria – km. 141+600 presso C.O.C. Accumoli  
02011 ACCUMOLI (RI)

tel. 0746/80435 fax 0746/80411

[www.comune.accumoli.ri.it](http://www.comune.accumoli.ri.it)

[comune.accumoli@pec.it](mailto:comune.accumoli@pec.it)

*Allegato A – disposizioni e modalità del potere sostitutivo*

**OGGETTO: MODALITÀ E DISPOSIZIONI PER L'ESERCIZIO DEL POTERE SOSTITUTIVO DA PARTE DEL COMUNE DI ACCUMOLI FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI UNITARI.**

## **PREMESSA: IL POTERE SOSTITUTIVO DEL COMUNE**

Occorre distinguere tre differenti fattispecie applicative dell'esercizio del potere sostitutivo da parte del Comune:

**IPOTESI A)** La prima fattispecie di potere sostitutivo si ha nell'ipotesi in cui non si è 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). In tal caso il comune si sostituisce ai proprietari assenti, irreperibili o dissenzienti per la sottoscrizione dell'atto (al fine di raggiungere il quorum necessario) esercitando il potere sostitutivo al fine di consentire la regolare costituzione del consorzio. Tale fattispecie risulta disciplinata dall'art. 20, comma 1 del Testo Unico della Ricostruzione Privata approvato giusta Ordinanza Commissariale n. 130 del 15/12/2022.

**IPOTESI B)** La seconda fattispecie nella quale il Comune può essere chiamato ad esercitare un'ulteriore forma di potere sostitutivo, in fase di esecuzione dei lavori, è quella disciplinata dall'art. 11 del D.L. 189/2016 (convertito con Legge n. 229 del 15/12/2016) e ulteriormente specificata dall'art. 20, comma 2 del Testo Unico della Ricostruzione Privata approvato giusta Ordinanza Commissariale n. 130 del 15/12/2022. Tale fattispecie di azione sostitutiva ha il fine di consentire la regolare esecuzione dei lavori anche relativamente a quelle unità immobiliari di proprietà di soggetti che non sono entrati a far parte del Consorzio costituitosi (a mero titolo esemplificativo: proprietari irreperibili, proprietari non noti, proprietari dissenzienti). In tal caso, in concreto, pur a fronte della legittima costituzione del consorzio, il Comune può provvedere all'occupazione temporanea degli immobili di proprietà dei proprietari di unità immobiliari non aderenti al consorzio medesimo qualora ciò si renda indispensabile ai fini di consentire l'esecuzione materiale dell'intervento edilizio necessario al ripristino dell'agibilità dell'aggregato nella sua interezza. L'occupazione temporanea ha durata non superiore ai tre anni (e comunque fino alla riparazione o ricostruzione dell'edificio danneggiato ed entro i termini fissati dal Decreto di concessione del contributo) e non prevede alcun indennizzo a favore dei soggetti che non hanno aderito. Resta inteso che il Comune non può farsi carico con proprie risorse finanziarie per l'esecuzione dei lavori previsti e comunque il Comune può rivalersi sui privati che non abbiano aderito al consorzio.

È bene evidenziare che nei casi in cui non sia necessario l'esercizio del potere sostitutivo del Comune rispetto ai proprietari che non hanno aderito, il consorzio per garantire gli interventi sull'intero aggregato agisce con le maggioranze previste dall'art.6 comma 11 del DL 189/2016. 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 dell'immobile ricompresa nell'intervento unitario.

Saranno 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 intervento, ed il ripristino delle finiture esterne.

Per ragioni di completezza è opportuno precisare l'iter che porta alla costituzione degli interventi unitari previsti nelle predette ipotesi sub A) e sub B).

Con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale e ss.mm.ii., il Comune di Accumoli individua l'**aggregato edilizio da recuperare con intervento unitario ai sensi dell'art. 11, comma 8 del D.L. 189/2016 e ss.mm.ii.** nonché dell'art. 16, comma 1 dell'Ordinanza n.130 del 15 dicembre 2022 (Testo unico della ricostruzione privata). Tale deliberazione dovrà quindi essere trasmessa a tutti i proprietari delle singole unità immobiliari che costituiscono l'aggregato i quali avranno 30 giorni di tempo dalla ricezione dell'atto per costituirsi in consorzio obbligatorio ai sensi dell'articolo 11, comma 9 del D.L. 189/2016 e ss.mm.ii..

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

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

**IPOTESI C)** Ultima fattispecie è quella disciplinata dall'art. 43 del Testo Unico della Ricostruzione Privata approvato giusta Ordinanza Commissariale n. 130 del 15/12/2022 che disciplina l'esercizio del potere sostitutivo del Comune anche in relazione ad interventi unitari non obbligatori qualora ciò si renda necessario al fine di salvaguardare la completezza della ricostruzione e l'effettivo recupero dei centri storici, contrastare il deprezzamento degli immobili, garantire sicurezza ed incolumità pubblica e scongiurare i processi di spopolamento delle aree interne. In questi casi il Comune si sostituisce al proprietario dell'unità immobiliare inerte, potendo in ogni momento acquisire il consenso di quest'ultimo all'esecuzione dell'intervento di riparazione.

\*\*\*\*\*

Tutto ciò premesso con il presente documento si intende definire in dettaglio le disposizioni riportate nel D.L. 189/2016 e ss.mm.ii. (di seguito Legge Sisma) e nel Testo Unico della Ricostruzione Privata approvato con Ordinanza Commissariale n. 130 del 15/12/2022 (di seguito Testo Unico) al fine di dare concreta realizzazione degli interventi unitari relativamente alle casistiche sopra elencate.