

IL PRESIDENTE

IN QUALITA' DI COMMISSARIO DELEGATO

AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 2 DEL D.L.N. 74/2012

CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE N. 122/2012

Ordinanza n. 33 del 28 aprile 2014

Art. 1, comma 369, della l. 147/2013. Provvedimenti per la ricostruzione dei centri storici e dei centri urbani

Il Presidente della Giunta Regionale dell'Emilia-Romagna, assunte, a norma dell'articolo 1, comma 2, del D.L. n. 74 del 6 giugno 2012, in G.U. n. 131 del 7 giugno 2012, recante *"Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29 maggio 2012"* le funzioni di Commissario Delegato per l'attuazione degli interventi previsti dallo stesso decreto-legge;

Vista la legge 24 febbraio 1992, n. 225;

Visto il D.L. n. 74 del 2012, convertito con modificazioni ed integrazioni dalla legge n. 122 del 2012, ed in particolare il comma 4 dell'art. 1 ai sensi del quale agli interventi di cui al medesimo decreto provvedono i Presidenti delle Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto operando con i poteri di cui all'art. 5, comma 2, della legge n. 225 del 1992;

Viste le deliberazioni del Consiglio dei Ministri del 22 e 30 maggio 2012 che hanno dichiarato per i territori delle province di Bologna, Ferrara, Modena, Reggio Emilia, Mantova e Rovigo lo stato di emergenza, successivamente prorogato fino al 31 dicembre 2014 dall'art. 6, comma 1, del D.L. n. 43 del 2013, come convertito con modificazioni dalla legge n. 71 del 2013;

Vista la legge n. 147 del 27 dicembre 2013 "Legge di stabilità 2014" che stabilisce:

- al comma 369 che, per favorire la ricostruzione, la riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli ambiti dei centri storici e dei centri urbani che hanno subito gravi danni al patrimonio edilizio pubblico e privato, ai beni culturali ed alle infrastrutture, i comuni predispongono appositi piani organici finalizzati al ripristino delle condizioni di vita, alla ripresa delle attività economiche ed alla riduzione della vulnerabilità edilizia e urbana, sulla base delle disposizioni impartite dalle regioni;
- al comma 370 che al finanziamento dei piani possono concorrere risorse disponibili ai sensi dell'art. 3bis del D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 135, nonché risorse private;

- al comma 371 che prevede che i tali finanziamenti sono destinati: agli interventi di cui all'art. 3, c. 1m lett. a), del D.L. 6 giugno n. 74, convertito con modificazioni dalla legge 1° agosto 2012, n. 122; all'acquisto delle aree necessarie per la delocalizzazione, parziale e totale, di edifici danneggiati comprensivo dell'eventuale potenzialità edificatoria qualora per finalità di contenimento di consumo di suolo si acquisisca un'area già pianificata ai fini edificatori; alla ricostruzione di immobili, da parte di terzi, che i proprietari non intendono riparare e che possono essere destinati ad attività produttive, a servizi, alla residenza o alla locazione a canone concordato con priorità per coloro che risiedevano alla data del sisma nel centro storico danneggiato; all'acquisto di immobili immediatamente disponibili per la destinazione residenziale o produttiva a favore di soggetti coinvolti nei piani dei comuni di cui al comma 369;
- al comma 372 che stabilisce che i criteri e le modalità di concessione dei finanziamenti sono definiti con appositi provvedimenti dei Commissari delegati che garantiscono altresì il riconoscimento dei finanziamenti nei limiti dei danni riconosciuti;
- al comma 373 che stabilisce che nel caso di delocalizzazione totale il finanziamento per l'acquisto di aree non può superare il 30 per cento del costo dell'intervento di ricostruzione, con contestuale cessione gratuita al comune dell'area originaria su cui insiste l'edificio demolito e non ricostruito;

Vista la l.r. n. 16 del 2012 "*Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012*"; che all'articolo 12 stabilisce che i comuni interessati dal sisma si possono dotare di uno specifico piano con il quale disciplinare:

- le trasformazioni urbanistiche da operare nell'ambito della ricostruzione per conseguire l'obiettivo di favorire la ripresa delle attività delle comunità insediate e la rigenerazione delle condizioni di vita e di lavoro;
- gli incentivi urbanistici e le misure premiali diretti a favorire la rapida e completa attuazione degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione e volti al raggiungimento di più elevati livelli di sicurezza sismica, efficienza energetica e qualificazione dell'assetto urbano da parte dei privati interessati;
- le varianti alle previsioni cartografiche e normative della pianificazione vigente, indispensabili per promuovere lo sviluppo degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione;
- gli edifici, localizzati all'interno del territorio urbanizzato, da delocalizzare per l'esigenza di migliorare la funzionalità dei servizi e delle infrastrutture per la mobilità esistenti;
- c) le opere incongrue e gli interventi di trasformazione da realizzare per l'eliminazione totale o parziale delle stesse, per il ripristino e la riqualificazione

paesaggistica, architettonica e ambientale dei luoghi, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 15 luglio 2002, n. 16 (Norme per il recupero degli edifici storico-artistici e la promozione della qualità architettonica e paesaggistica del territorio);

Vista altresì la legge regionale n. 28 del 20 dicembre 2013 “Legge finanziaria regionale adottata a norma dell'articolo 40 della legge regionale 15 novembre 2011, n. 40 in coincidenza con l'approvazione del bilancio di previsione della Regione Emilia-Romagna per l'esercizio finanziario 2014 e del bilancio pluriennale 2014-2016”, che, al comma 1 dell'art. 37, stabilisce che ai fini dell'assegnazione dei contributi regionali, la Giunta regionale, allo scopo di promuovere la ricostruzione dei centri e nuclei storici colpiti dal sisma del 20 e 29 maggio 2012, favorisce la stipula di accordi di programma ai sensi dell'articolo 9 con i Comuni interessati sulla base del Piano della ricostruzione da questi approvato ai sensi degli articoli 12 e 13 della l.r. n. 16 del 2012 e che il Piano della ricostruzione assume i contenuti e produce gli effetti del Programma di riqualificazione urbana;

Ritenuto di dover disciplinare i contenuti del piano organico, delle delocalizzazione e delle procedure per l'acquisto degli immobili disciplinati dalla legge 147 del 2013;

Sentito nella seduta del 8 aprile 2014 del Comitato Istituzionale istituito ai sensi dell'Ordinanza n. 1 dell'8 giugno 2012;

DISPONE

Articolo 1

Piano organico

1. Per favorire il ripristino delle condizioni di vita, la ripresa delle attività economiche e la riduzione della vulnerabilità degli ambiti dei centri storici e dei centri urbani che hanno subito danni molto gravi al patrimonio edilizio abitativo, produttivo e per servizi, ai beni culturali ed alle infrastrutture attraverso programmi di rigenerazione urbana che si integrino con gli interventi di ricostruzione già in atto, il Piano della ricostruzione di cui all'art. 12 della l.r. 21/12/2012, n. 16 assume la funzione del piano organico previsto dal comma 369 dell'art. 1 della legge n. 147/2013.
2. I comuni di cui al D.M. dell'Economia e delle Finanze del 1/6/2012 e successive modificazioni e all'art. 67-septies del D.L. 22/6/2012, n. 83, convertito con modificazioni nella l. 7/8/2012, n. 134 e successive modificazioni che sono dotati o si stanno dotando del Piano della ricostruzione possono, per le finalità di cui al

comma 1, predisporre il documento definito *piano organico*, avente la forma e i contenuti indicati ai commi successivi.

3. Il piano organico è un documento di carattere programmatico-operativo che, sulla base delle risorse effettivamente disponibili, delinea la strategia generale e definisce l'insieme sistematico delle attività, degli interventi, dei progetti e dei programmi compatibili e coerenti con le previsioni del Piano della ricostruzione che il comune, d'intesa anche con altri soggetti pubblici e privati, intende attivare per conseguire l'obiettivo di promuovere una ricostruzione di qualità, rivolta prioritariamente al centro storico, da integrare con iniziative ed interventi volti alla rigenerazione degli ambiti urbani e degli spazi pubblici e privati, alla rivitalizzazione delle funzioni economiche, sociali ed amministrative ed all'aumento dei residenti.
4. Il piano organico, oltre a quanto previsto al comma precedente, indica:
 - a) le attività di carattere socio-economico da promuovere per rivitalizzare le aree e gli ambiti territoriali individuati dal Piano della ricostruzione;
 - b) gli interventi di riqualificazione urbana funzionali alla eliminazione del degrado ed alla rifunzionalizzazione degli ambiti del centro storico o del centro urbano che possono essere realizzati con l'impiego dei finanziamenti della l.r. 19/98;
 - c) le opere incongrue che devono essere eliminate e gli interventi di ripristino funzionale dei luoghi utilizzando le risorse di cui alla l.r. 16/02;
 - d) gli edifici pubblici ed i beni culturali, compresi quelli già ammessi a finanziamento con precedenti ordinanze o programmi, la cui riparazione o ricostruzione assume valore strategico ai fini delle politiche di riqualificazione e rigenerazione degli ambiti interessati;
 - e) le UMI ad attuazione diretta e quelle sottoposte al Piano della ricostruzione ricomprese negli ambiti interessati e che sono funzionali al miglioramento della sicurezza e della qualità urbana;
 - f) gli ambiti, con priorità per quelli del centro storico, ove sono possibili gli acquisti di immobili, immediatamente disponibili alla data del sisma, da parte di proprietari che, pur avendone diritto, non intendono provvedere alla ricostruzione delle proprie abitazioni, di locali destinati ad attività produttive o per servizi, utilizzando i contributi ammissibili per l'acquisto in cambio della cessione gratuita al comune dell'unità immobiliare danneggiata. Nella individuazione degli ambiti il comune avrà cura di evitare ulteriori processi di spopolamento del centro storico;
 - g) le aree dove sono possibili le delocalizzazioni, previste dal Piano della ricostruzione, di edifici da demolire utilizzando i contributi per l'acquisto in

cambio della cessione gratuita al comune dell'area occupata dall'edificio da delocalizzare;

- h) le misure premiali di incentivazione urbanistica di cui all'art. 12, comma 9 della l.r. n. 16/12 che possono favorire la realizzazione di interventi privati importanti ai fini della riqualificazione urbana, anche se non coperti da finanziamento pubblico per la ricostruzione.
5. Il piano organico è approvato, a seguito di specifica procedura anche partecipativa definita da ciascuna amministrazione comunale, con delibera del consiglio comunale contestualmente all'adozione del Piano della ricostruzione ed è corredato degli impegni assunti e degli accordi raggiunti tra i diversi soggetti pubblici e privati coinvolti. Nel caso che il Piano della ricostruzione sia già stato adottato alla data della presente ordinanza, il piano organico può essere approvato con apposite delibere del Consiglio comunale.
6. L'attuazione degli interventi previsti dal piano organico, nei tempi e secondo le modalità dallo stesso stabiliti, è favorita dall'amministrazione comunale che individua un tecnico responsabile del coordinamento delle attività, dei progetti, delle opere e dell'impiego delle risorse assegnate.
7. Alla attuazione degli interventi previsti da i piani organici può concorrere anche la regione con risorse, modalità e tempi che verranno stabiliti ricorrendo eventualmente alla predisposizione di apposito programma d'area.

Articolo 2

Delocalizzazioni

1. La delocalizzazione di edifici gravemente danneggiati e classificati con livello operativo E3, individuati dal Piano della ricostruzione e dal piano organico, è possibile solo nelle aree e con le priorità indicate all'art. 12, comma 7 della l.r. n. 16/12. Per consentire la fattibilità dell'intervento di ricostruzione il Piano della ricostruzione stabilisce indici di edificabilità adeguati, eventualmente incrementati in applicazione delle misure premiali e degli incentivi volumetrici di cui all'art. 12, comma 9 della l.r. n. 16/12.
2. L'intervento di delocalizzazione, funzionale prioritariamente alla riqualificazione del centro storico, è preceduto da accordi compensativi previsti dall' art. 12, comma 8 della l.r. n. 16/12 che coinvolgono tutti i proprietari interessati, con particolare riferimento a quelli beneficiari dei contributi per la ricostruzione e può prevedere anche la modifica delle dimensioni di singole unità immobiliari. Ai fini dell'ammissibilità a contributo il cambio della destinazione d'uso è consentito

secondo quanto già stabilito dall'art. 6, comma 1 dell'ordinanza 86/12 e smi. e dal successivo comma 11.

3. Il contributo per la delocalizzazione degli edifici privati di cui al comma 1, è concesso a favore dei proprietari delle unità immobiliari che li compongono ed è calcolato, per ciascuna unità immobiliare, nella misura stabilita dall'ordinanza n. 86/12 e smi, in relazione al livello operativo attribuito all'edificio, al numero ed alla dimensione delle unità immobiliari ed al costo dell'intervento di ricostruzione determinato come se la stessa avvenisse in situ. Nel caso l'edificio ricostruito a seguito di delocalizzazione sia costituito da unità immobiliari di superfici diverse da quelle originarie, per il calcolo del contributo si applicano le disposizioni stabilite dalla seconda parte del comma 18 e dal comma 19 dell'art.3 dell'ordinanza n. 86/12 e smi.
4. Il contributo concesso ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. n. 95/12, convertito con modificazioni nella l. n. 135/12, è incrementato del prezzo di acquisto della nuova area di sedime e di pertinenza esclusiva dell'edificio ricostruito che comunque non può superare il limite massimo del 30% del costo dell'intervento determinato ai sensi del comma 2 dell'art. 3 dell'ordinanza n. 86/12 e smi. ovvero lo stesso prezzo di acquisto, se inferiore.
5. La concessione ai proprietari delle unità immobiliari che compongono l'edificio da de localizzare del contributo per l'acquisto dell'area è subordinata all'assunzione, da parte degli stessi proprietari, del formale impegno alla cessione gratuita al comune dell'area di sedime e di pertinenza esclusiva dell'edificio da delocalizzare. L'erogazione del contributo avviene, in unica soluzione, a favore del soggetto venditore dell'area, previa presentazione all'istituto di credito indicato per il finanziamento dell'intervento dell'atto di vendita.
6. Nel caso l'area da acquistare sia di proprietà pubblica il contributo per la ricostruzione dell'edificio da delocalizzare è incrementato della stessa misura di cui al comma 4 e viene erogato in unica soluzione dall'istituto di credito indicato per il finanziamento dell'intervento al soggetto pubblico previa presentazione dell'atto di vendita.
7. L'intervento di delocalizzazione è possibile, alle condizioni richiamate ai commi precedenti, anche per gli edifici con livello operativo E2 purché sussistano evidenti e dichiarati motivi di interesse pubblico che impongono la demolizione e ricostruzione in altra area di sedime comunque individuata dal Piano della ricostruzione. In tal caso il contributo per la demolizione e ricostruzione è pari a quello che verrebbe assegnato per il livello operativo attribuito all'edificio incrementato del contributo per l'acquisto dell'area calcolato come stabilito al comma 4.
8. Nel caso il Piano della ricostruzione preveda la delocalizzazione di una sola porzione dell'edificio danneggiato o crollato, l'area di nuova edificazione deve

possedere i requisiti di cui al comma 1. Il contributo per la ricostruzione della porzione di edificio da delocalizzare e quello per la ricostruzione o adeguamento sismico della porzione che rimane nel sedime originario sono determinati, per ciascuna unità immobiliare, con le modalità di cui ai commi 3 e 7. In tal caso il contributo per la ricostruzione del nuovo edificio non può essere incrementato del prezzo di acquisto dell'area.

9. All'interno dei centri storici, le superfici complessive degli edifici o loro porzioni gravemente danneggiati o crollati e classificati con livello operativo E3, che il Piano della ricostruzione prevede di delocalizzare in aree edificabili individuate dallo stesso, si possono aggiungere a quelle previste dallo strumento urbanistico per la realizzazione di nuovi edifici, morfologicamente e dimensionalmente diversi da quelli preesistenti. Per edifici classificati con livello operativo E2 valgono le disposizioni di cui al comma 7.
10. I proprietari degli edifici o delle loro porzioni di cui al comma 9 possono beneficiare dei contributi spettanti per la ricostruzione di superficie pari a quella preesistente che si prevede di delocalizzare anche nel caso questa venga accorpata a quella di altri edifici di forma e dimensione diversa da quella originaria, senza possibilità di cessione del diritto al contributo stesso. I proprietari partecipano alla costruzione del nuovo edificio in proporzione alle quote di superficie possedute.
11. Ai fini dell'ammissibilità a contributo, all'interno degli ambiti dei centri storici interessati dal Piano della ricostruzione, non è considerato mutamento di destinazione d'uso quello verso altri usi già dichiarati compatibili dallo strumento urbanistico, conseguente ad interventi di delocalizzazione o di riparazione con rafforzamento locale, miglioramento sismico o ricostruzione di interi edifici od UMI, purchè la superficie da destinare al soddisfacimento di esigenze abitative non scenda aldisotto del 25% della superficie complessiva preesistente dell'edificio o della UMI, ovvero di quella già destinata ad abitazione, se inferiore al predetto limite del 25%.

Articolo 3

Acquisto di immobili disponibili

1. I proprietari di unità immobiliari ad uso abitativo o produttivo dichiarate inagibili, ubicate negli ambiti dei centri storici od urbani individuati dal Piano della Ricostruzione e dal piano organico, facenti parte di edifici classificati con livello operativo E2 ed E3, che non intendono eseguire gli interventi di recupero previsti dall'ordinanza n. 86/2012 e smi, possono acquistare in alternativa una unità immobiliare avente la stessa destinazione d'uso.

2. L'unità immobiliare da acquistare deve essere ricompresa prioritariamente all'interno del centro storico e comunque in edifici ultimati prima del sisma del maggio 2012. Nella stessa unità immobiliare deve essere trasferita la residenza o la sede dell'attività produttiva entro tre mesi dall'acquisto.
3. Il contributo per l'acquisto dell'unità immobiliare ad uso abitativo o produttivo, concesso a favore dell'acquirente a valere sui finanziamenti dell'art. 3 bis del D.L. n. 95/12, convertito con modificazioni nella l. n. 135/12, è calcolato nella misura convenzionale stabilita dall'ordinanza n. 86/12 e smi per l'unità immobiliare da recuperare, in relazione alla sua dimensione ed al livello operativo attribuito all'edificio di cui fa parte. Il contributo non può comunque superare il prezzo di acquisto della nuova unità immobiliare.
4. La domanda per beneficiare del contributo per l'acquisto deve essere presentata al comune entro 90 giorni dall'approvazione del Piano organico e deve contenere l'indicazione dell'unità immobiliare da acquistare insieme al compromesso di acquisto registrato. Il comune determina il contributo, previa verifica del diritto del richiedente a beneficiare dei finanziamenti disposti dall'ordinanza n. 86/2012, quale minore importo tra il prezzo di acquisto della nuova unità immobiliare ed il costo convenzionale dell'unità immobiliare danneggiata.
5. Il provvedimento di concessione è inviato alla banca indicata che eroga il contributo in unica soluzione al venditore dell'unità immobiliare.
6. Il beneficiario del contributo per l'acquisto si impegna a cedere gratuitamente al comune l'unità immobiliare danneggiata. La vendita deve avvenire contestualmente alla emanazione del provvedimento di concessione del contributo per l'acquisto. Gli oneri fiscali gravanti sugli atti di acquisto e vendita delle unità immobiliari sono a carico rispettivamente dei soggetti interessati dalle operazioni di compravendita secondo le normative vigenti.
7. Nel caso l'unità immobiliare danneggiata e ceduta gratuitamente al comune faccia parte di un edificio ove sono presenti altri proprietari che beneficiano dei contributi per il recupero ai sensi dell'ordinanza n. 86/2012 e smi, il comune stesso subentra negli impegni assunti nei confronti del condominio dal proprietario cedente e partecipa all'intervento utilizzando i finanziamenti pubblici accantonati nel Piano delle opere pubbliche approvato con Ordinanza n.14/2014 per interventi in edifici di proprietà mista, pubblico privata. L'assegnazione al comune del finanziamento necessario per partecipare all'intervento in proporzione alla quota di proprietà assume valore prioritario al fine di non ritardare il recupero dell'edificio ed il rientro delle famiglie nelle proprie abitazioni.
8. Le unità immobiliari a destinazione abitativa cedute al comune ai sensi del presente articolo sono destinate al soddisfacimento delle domande di alloggi in locazione per

i nuclei familiari che rientrano nelle condizioni per accedere all'edilizia residenziale sociale, con priorità per quelli terremotati.

Articolo 3

Modifiche alle ordinanze commissariali nn. 29, 51, 57 e 86/2012

1. Il comma 5bis dell'art. 3 dell'Ordinanza n. 29 del 28 agosto 2012 è sostituito dal seguente:

“5bis. Gli eventuali compensi degli amministratori di condominio o di amministratori dei consorzi appositamente costituiti tra proprietari per gestire interventi unitari sono riconosciuti nel limite massimo del:

- *2% del costo delle opere ammissibili per interventi di importo fino a 200.000 Euro;*
- *1,5% del costo delle opere ammissibili per la parte superiore a 200.000 euro, fino a 500.000 euro;*
- *1% del costo delle opere ammissibili per la parte superiore a 500.000 euro, fino a 3.000.000 di euro;*
- *0,5% del costo delle opere ammissibili per la parte eccedente 3.000.000 di euro. A tali compensi va aggiunta l'IVA se non recuperabile.”*

2. Il comma 8-bis dell'art. 3 dell'Ordinanza n. 51 del 5 ottobre 2012 è sostituito dal seguente:

“8bis. Gli eventuali compensi degli amministratori di condominio o di amministratori dei consorzi appositamente costituiti tra proprietari per gestire interventi unitari sono riconosciuti nel limite massimo del:

- *2% del costo delle opere ammissibili per interventi di importo fino a 200.000 Euro;*
- *1,5% del costo delle opere ammissibili per la parte superiore a 200.000 euro, fino a 500.000 euro;*
- *1% del costo delle opere ammissibili per la parte superiore a 500.000 euro, fino a 3.000.000 di euro;*
- *0,5% del costo delle opere ammissibili per la parte eccedente 3.000.000 di euro. A tali compensi va aggiunta l'IVA se non recuperabile.”*

3. Al comma 7 dell'art. 4 dell'Ordinanza n. 57 del 12 ottobre 2012, l'ultimo capoverso è sostituito dal seguente:

“Gli eventuali compensi degli amministratori di condominio o di amministratori dei consorzi appositamente costituiti tra proprietari per gestire interventi unitari sono riconosciuti nel limite massimo del:

- 2% del costo delle opere ammissibili per interventi di importo fino a 200.000 Euro;
 - 1,5% del costo delle opere ammissibili per la parte superiore a 200.000 euro, fino a 500.000 euro;
 - 1% del costo delle opere ammissibili per la parte superiore a 500.000 euro, fino a 3.000.000 di euro;
 - 0,5% del costo delle opere ammissibili per la parte eccedente 3.000.000 di euro.
- A tali compensi va aggiunta l'IVA se non recuperabile.”
4. Il comma 12 bis dell'art. 3 dell'ordinanza commissariale n. 86 del 6/12/2012 è sostituito dal seguente:

“12bis. Gli eventuali compensi degli amministratori di condominio o di amministratori dei consorzi appositamente costituiti tra proprietari per gestire interventi unitari sono riconosciuti nel limite massimo del:

- 2% del costo delle opere ammissibili per interventi di importo fino a 200.000 Euro;
 - 1,5% del costo delle opere ammissibili per la parte superiore a 200.000 euro, fino a 500.000 euro;
 - 1% del costo delle opere ammissibili per la parte superiore a 500.000 euro, fino a 3.000.000 di euro;
 - 0,5% del costo delle opere ammissibili per la parte eccedente 3.000.000 di euro.
- A tali compensi va aggiunta l'IVA se non recuperabile.”

La presente ordinanza è pubblicata nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna (BURERT).

Bologna lì, 28 aprile 2014

Vasco Errani