

Norme procedurali e primi interventi per l' avvio dell' opera di risanamento e di ricostruzione delle zone colpite dal sisma, nei settori dell' urbanistica, dell' edilizia e delle opere pubbliche.

Art. 27

(4)(5)

1. Una volta realizzato l' intervento edilizio unitario, previsto dal piano particolareggiato, nei modi indicati dall' articolo 26, il Sindaco rivolge, nelle forme delle citazioni, invito ai proprietari degli immobili fatti oggetto delle procedure di acquisizione in via coattiva o bonaria, che tali risultano alla data del sisma, ad esercitare, entro sessanta giorni dalla notificazione dell' invito stesso, il diritto di prelazione per l' acquisto delle nuove unità immobiliari ricostruite.

(8)

2. In alternativa ai proprietari degli immobili anzidetti, l' invito ad esercitare il diritto di prelazione è notificato ai titolari di diritti reali di godimento sugli immobili anzidetti qualora sussistano le condizioni previste dall' articolo 42, quarto comma, come inserito dall' articolo 56 della legge regionale 24 aprile 1978, n. 25.

(9)

3. Il diritto di prelazione può essere esercitato dai proprietari degli immobili anzidetti anche in assenza della domanda di contributo, sempreché detta domanda non sia stata presentata dal titolare del diritto reale di godimento. Rimane tuttavia ferma la necessità della domanda di contributo da parte dei soggetti considerati dagli articoli 48 e 49.

(10)

4. Nei casi di cui al comma 3, i soggetti privi di domanda di contributi sono collocati nella graduatoria di cui all' articolo 28, nella posizione derivante dall' applicazione dei criteri fissati in attuazione dell' articolo 29, e la cessione in proprietà delle unità immobiliari ricostruite è disposta a prezzo agevolato, sulla base dei requisiti

effettivamente posseduti dagli interessati.

5. Il diritto di prelazione può altresì essere esercitato in forma congiunta dai soggetti di cui all'articolo 61 bis, secondo e terzo comma, secondo l'ordine di graduatoria spettante a quello più favorito:

a) da uno o più aventi diritto alla prelazione di unità immobiliari ricadenti nello stesso ambito di intervento unitario funzionale di ricostruzione;

b) da uno o più aventi diritto alla prelazione di unità immobiliari ricadenti in ambiti diversi di intervento unitario funzionale di ricostruzione;

c) da uno o più soggetti, parte dei quali aventi diritto alla prelazione secondo le precedenti lettere a) e b) e altri aventi comunque titolo ai contributi previsti dalla legge regionale 23 dicembre 1977, n. 63.;

(11)

5 bis. Negli stessi termini indicati al comma 1, il diritto di prelazione può essere esercitato dai soggetti che, nelle more del perfezionamento degli atti di cessione, abbiano ottenuto in assegnazione provvisoria le unità immobiliari ricostruite nonché da coloro che abbiano comunque utilizzato il contributo al di fuori delle procedure del presente articolo. I soggetti indicati nella prima categoria sono collocati al termine della graduatoria formata in base ai criteri di cui all'articolo 29 e graduati, nell'ordine, in base alla data dell'atto di assegnazione provvisoria, alla consistenza del nucleo familiare e all'età del componente più anziano della famiglia. I soggetti indicati nella seconda categoria seguono nella stessa graduatoria l'ultimo dei soggetti indicati nella prima categoria del presente articolo e sono graduati in base all'entità del contributo utilizzato a partire dall'importo meno elevato.

(23)(31)(32)

5 ter. In considerazione del ruolo meramente strumentale e sostitutivo conferito ai Comuni nella ricostruzione delle unità immobiliari distrutte o demolite a causa degli eventi sismici e avuto riguardo alle disposizioni contenute nell'articolo 1, quinto comma, della legge 546/1977, le unità immobiliari medesime, nelle more del perfezionamento degli atti di cessione in proprietà a norma del comma 12, sono sottratte al principio di redditività e possono essere assegnate dai Comuni agli aventi diritto, in via anticipata e provvisoria, anche a titolo gratuito.

(30)

6. Qualora, per motivi indipendenti dalla volontà dell' interessato, l' unità immobiliare ad uso residenziale prelazionata abbia una superficie utile inferiore a quella determinata in applicazione dei parametri relativi alle esigenze abitative del nucleo familiare fissati con il decreto del Presidente della Giunta regionale 26 gennaio 1978, n. 066/Pres. la cessione in proprietà può comprendere anche vani o locali accessori, situati in una diversa unità immobiliare, risultata disponibile per mancato esercizio del diritto di prelazione, purché attigua a quella prelazionata, fino al raggiungimento delle superfici paramtrate di cui al citato decreto del Presidente della Giunta regionale n. 066/Pres. del 1978. Le spese di tutte le opere necessarie per integrare con gli ulteriori vani l' unità immobiliare prelazionata rimangono a carico del soggetto interessato.

6 bis. Le disposizioni di cui al comma 6 trovano applicazione altresì per i vani destinati ad uso produttivo.

(24)

7. In caso di decesso dell' avente titolo alla prelazione delle nuove unità immobiliari ricostruite prima che sia stato perfezionato l'atto di cessione in proprietà, subentra nel relativo rapporto, anche in deroga al divieto di cumulo di cui all' articolo 48 della legge regionale 24 aprile 1978, n. 25, un o dei successori, il quale agisce, munito di procura, in nome e nell' interesse proprio e degli altri, ovvero agisce per conto degli altri, esonerando l' Amministrazione regionale da ogni responsabilità nei confronti degli stessi. In tale ultimo caso deve intendersi che il soggetto stipulante abbia facoltà di individuare gli altri successori aventi diritto con separata dichiarazione di nomina da prodursi a norma di legge.;

(12)

8. Qualora il decesso o sopravvenute cause invalidanti o raggiunti limiti di età del titolare o dell' esercente non proprietario o dei loro familiari o soci coadiuvanti od altre comprovate cause impediscano la ripresa dell' attività produttiva esercitata al 6 maggio 1976 nei vani ricostruiti negli ambiti di intervento unitario funzionale, l' esercizio del diritto di prelazione è tuttavia consentito dal Sindaco, sentita la Commissione consiliare di cui all' articolo 17 della legge regionale 20 giugno 1977, n.

30, sempreché gli interessati si impegnino a che nei vani anzidetti venga comunque esercitata una attività produttiva, anche sotto una diversa impresa, per almeno cinque anni. Il mancato avvio dell' attività produttiva nel termine di un anno dal perfezionamento dell' atto di cessione in proprietà dei vani produttivi comporta di diritto la decadenza dal contributo e il conseguente recupero del relativo importo a carico del cessionario.

9. Nel caso in cui l' esercizio dell' attività produttiva nei vani ricostruiti all' interno delle aree centrali delimitate ai sensi dell' articolo 2 della legge regionale 2 settembre 1980, n. 45, e successive modificazioni ed integrazioni, risulti incompatibile con le previsioni degli strumenti comunali della programmazione commerciale e degli esercizi pubblici, ovvero, qualora ricorrano gravi condizioni di disagio economico - sociale o l'immobile sia situato in area classificata montana, il Sindaco, sentita la competente Commissione comunale per il commercio, consente l' esercizio del diritto di prelazione dei vani ricostruiti a prescindere dalla condizione fissata al comma 8.

(33)

10. In deroga a quanto previsto dall' articolo 54, all' interno delle aree centrali delimitate ai sensi dell' articolo 2 della legge regionale 2 settembre 1980, n. 45, e successive modificazioni ed integrazioni, le unità immobiliari destinate ad uso produttivo, ricostruite negli ambiti di intervento unitario funzionale, possono essere cedute agli aventi diritto al contributo anche se non risultino inserite in edifici ad uso misto.

11. I soggetti che non intendano esercitare il diritto di prelazione ovvero che rifiutino espressamente di esercitarlo sulle unità immobiliari loro offerte dal Comune decadono da tale diritto; tuttavia, essi conservano il diritto al contributo e possono chiedere unicamente la cessione in proprietà delle unità immobiliari rimaste disponibili ai sensi dell' articolo 30.

(6)

12. La cessione delle nuove unità immobiliari avviene a titolo di proprietà anche a favore dei titolari di diritti reali di godimento; essa ha luogo sulla base di una graduatoria che comporti precedenza per i proprietari o per i titolari di diritti reali di godimento che abitavano alla data del sisma uno degli immobili distrutti o demoliti ricostruiti e verso corresponsione di un prezzo determinato in base al costo totale

dell' intervento, comprensivo delle spese tecniche e generali, di sistemazione dell' area, degli allacciamenti, maggiorato di una quota costituita dalle spese di espropriazione.

12 bis. Per gli edifici assoggettati a vincolo di interesse storico-artistico, ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni ed integrazioni, la cessione delle unità immobiliari ricostruite è subordinata alla stipula di una convenzione tra l'Amministrazione comunale ed il proprietario dell'immobile, intesa a rendere accessibili in via permanente al pubblico, per la visita, gli androni d'ingresso, i cortili interni e, in genere, gli spazi di uso comune posti al piano terra degli edifici stessi. Avuto riguardo ai medesimi edifici, l'assegnazione in proprietà degli edifici ricostruiti tende a ricostituire la situazione patrimoniale preesistente senza dare luogo ad atti di acquisto o di alienazione soggetti alle disposizioni limitative dei trasferimenti delle cose di antichità ed arte contenute nel Capo III della legge 1 giugno 1939, n. 1089 e nell'articolo 12 della legge 15 maggio 1997, n. 127. Tale convenzione può essere stipulata contestualmente all'atto di cessione delle singole unità immobiliari.

(25)(28)(29)

13. Dal costo anzidetto sono detratte le spese per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il contributo di cui all' articolo 44, quarto comma, determinato avuto riguardo ai prezzi massimi stabiliti a sensi degli articoli 46, terzo comma, e 59, e riferiti alla data di consegna dei lavori dell' impresa esecutrice; nel caso di ambiti unitari appaltati con lotti distinti e successivi, agli effetti dell' indicizzazione si fa riferimento alla data di consegna dei lavori all' impresa esecutrice dell' ultimo lotto dei lavori.

(13)

13 bis. Qualora gli ambiti di intervento unitario di ricostruzione siano formati anche da schiere edilizie continue, dal costo indicato al comma 13 vanno altresì detratte le spese sostenute per il consolidamento strutturale dei fabbricati attigui alla schiera edilizia inseriti nel perimetro degli ambiti stessi.

(14)

14. In presenza di ogni altro requisito, la domanda presentata in termini dagli

interessati dà diritto al contributo secondo l' effettiva destinazione d' uso posseduta dall' unità immobiliare alla data degli eventi sismici, anche se difforme dalla documentazione acquisita agli atti del Comune. In tale evenienza si procede d' ufficio alla regolarizzazione della documentazione.

15. Nei casi di cui al comma 5 il contributo da porre in detrazione dal costo dell' intervento è determinato nella misura stabilita dall' articolo 46, avuto riguardo alle esigenze abitative del nucleo familiare risultante dalla somma dei componenti i nuclei familiari dei richiedenti, salvo i casi in cui il diritto di prelazione è esercitato per una unità immobiliare:

a) in forma congiunta da soggetti legati da vincolo attuale di coniugio, ai sensi dell' articolo 61 bis, secondo comma, casi per i quali si ha riguardo alle esigenze abitative del loro nucleo familiare incrementato di due componenti;

b) in forma congiunta da un solo soggetto avente diritto di prelazione su più unità immobiliari, ai sensi dell'articolo 61 bis, terzo comma, casi per i quali si ha riguardo alle esigenze abitative del suo nucleo familiare.

(15)

16. Dal medesimo costo sono detratti ulteriormente i costi delle superfici utili non residenziali riguardanti gli androni di ingresso, i porticati liberi, i loggiati, le soffitte non utilizzabili e le terrazze e/o coperture a terrazza.

17. Qualora per l' azione concomitante o successiva di fattori economici contingenti si siano venute a determinare localmente delle anomalie nel mercato edilizio tali per cui il costo totale dell' intervento indicato al comma 12, detratte le spese per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, abbia superato l' importo determinato in applicazione dell' articolo 46, terzo comma, e 59, i maggiori costi, rispetto a tale importo, entro i limiti di superficie cui sono rapportati i contributi da concedere ai beneficiari degli interventi di cui al Titolo III, restano a carico dell' Amministrazione regionale nella misura dell' ottanta per cento e vengono computati in detrazione dal costo totale indicato al predetto comma 12. Il rimanente venti per cento è posto a carico del cessionario interessato. Rimangono ferme le disposizioni agevolative vigenti sugli incrementi dei parametri di superficie, nonché sulla parte di spesa, determinata ai sensi dei citati articoli 46, terzo comma, e 59, ammessa e non coperta dal contributo in conto capitale.

(7)

17 bis. In considerazione delle particolari soluzioni architettoniche e distributive connesse alla tutela e valorizzazione degli edifici assoggettati a vincolo di interesse storico-artistico, ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, e successive modifiche ed integrazioni, ai fini della determinazione del prezzo di cessione in proprietà delle unità immobiliari comprese in tali edifici, il costo totale dell'intervento di cui al comma 1 è ridotto del trenta per cento. La riduzione predetta non si applica oltre la seconda unità immobiliare destinata ad uso di abitazione o ad uso diverso con riferimento al nucleo familiare dell'avente diritto alla cessione in proprietà. La medesima riduzione non si applica in ogni caso ai soggetti titolari dei contributi di cui agli articoli 48 e 49.

(26)

18. Agli aventi titolo ai benefici previsti dagli articoli 50 e 51, che rinuncino alla ricostruzione dell' alloggio, è consentito di portare in detrazione dal costo dell'intervento indicato al comma 12 un importo non superiore all' ottanta per cento del contributo in conto capitale che sarebbe loro spettato, i sensi dei predetti articoli 50 e 51, avuto riguardo ai prezzi massimi stabiliti ai sensi dell' articolo 46, terzo comma, e riferiti alla data di consegna all' impresa esecutrice dei lavori relativi all' intervento unitario di ricostruzione.

18 bis. Qualora il Comune accerti la presenza di vizi esecutivi o uno stato di degrado che comprometta la fruibilità delle unità immobiliari ricostruite, al prezzo di cessione è applicata una riduzione pari all' ottanta per cento dell'importo, risultante da perizia tecnico-estimativa del Comune, ritenuto necessario per eliminare i vizi ed i difetti riscontrati.

(16)

18 ter. Avverso la determinazione del Comune riguardo alla riduzione del prezzo di cessione, è data facoltà agli interessati di ricorrere entro trenta giorni dalla comunicazione del relativo provvedimento alla Segreteria generale straordinaria che si pronuncia sul ricorso entro i successivi sessanta giorni.

(17)

18 quater. La riduzione del prezzo di cessione di cui ai commi 18 bis e 18 ter è incompatibile con i benefici recati dall' articolo 104 della legge regionale n. 50 del 1990.

(18)

18 quinquies. Anche in deroga alle previsioni contenute nel presente articolo, la cessione in proprietà delle unità immobiliari ricostruite in favore dei soggetti muniti dei requisiti previsti dall' articolo 42, o dall' articolo 10 della legge regionale 17 giugno 1978, n. 70, e loro successive modifiche ed integrazioni, è disposta, eventualmente anche nei confronti dei successori per causa di morte, senza alcun onere di versamento del prezzo di cessione di cui ai commi 12 e seguenti, ancorché le unità immobiliari oggetto di cessione abbiano superfici eccedenti i parametri per le esigenze abitative stabiliti dall' Amministrazione regionale.

(19)

18 sexies. Le disposizioni contenute nel comma 18 quinquies trovano applicazione anche per i soggetti indicati all'articolo 55, esclusi i proprietari delle unità produttive affittate a terzi titolari di impresa, nonché in favore dei soggetti titolari degli edifici adibiti agli usi di cui all' articolo 47 della legge regionale 4 luglio 1979, n. 35, e successive modificazioni ed integrazioni. L'assegnazione in proprietà degli edifici ricostruiti tende a ricostituire la situazione patrimoniale preesistente senza dare luogo ad atti di acquisto immobiliare soggetti ad autorizzazione governativa secondo le norme del codice civile.

(20)(27)

18 septies. Nei confronti dei soggetti cui siano stati concessi i contributi della presente legge per la ricostruzione o l' acquisto di unità immobiliari al di fuori del perimetro degli ambiti di intervento unitario funzionale di ricostruzione, nonché dei soggetti titolari di unità immobiliari censite catastalmente come unità produttive nelle quali, peraltro, alla data del 6 maggio 1976, non veniva esercitata alcuna attività produttiva, né da parte del proprietario né da parte di terzi, è consentito l' esercizio del diritto di prelazione sulle unità immobiliari ricostruite senza tuttavia far luogo alle detrazioni contributive ed alle agevolazioni di carattere economico previste dai commi 13 e seguenti del presente articolo. Nella graduatoria di cui all' articolo 28 i soggetti

anzidetti seguono l' ultima categoria di aventi diritto alla cessione agevolata delle unità immobiliari, e tra di essi è data precedenza a coloro che devono versare un più elevato prezzo di cessione.

(21)

18 octies. In deroga alle disposizioni contenute nel comma 18 septies, nei confronti dei soggetti titolari di unità immobiliari censite catastalmente come unità produttive nelle quali, alla data del 6 maggio 1976, non veniva temporaneamente esercitata, per comprovate cause, alcuna attività, si fa luogo alle detrazioni contributive, determinate sulla base delle superfici catastali andate distrutte o demolite a causa degli eventi sismici ed alle altre agevolazioni di carattere economico previste dai commi 13 e seguenti del presente articolo. Nella graduatoria di cui all' articolo 28 i soggetti anzidetti sono collocati nelle posizioni derivanti dall' applicazione delle vigenti disposizioni.

(22)

Note:

- 1 Terzo comma interpretato da art. 25, primo comma, L. R. 2/1982
- 2 Secondo comma sostituito da art. 4, primo comma, L. R. 58/1982
- 3 Aggiunti dopo il terzo comma 3 commi da art. 10, comma 1, L. R. 26/1988
- 4 Articolo sostituito da art. 10, comma 1, L. R. 50/1990
- 5 Derogata la disciplina dell'articolo da art. 160, comma 1, L. R. 50/1990
- 6 Integrata la disciplina del comma 11 da art. 160, comma 3, L. R. 50/1990
- 7 Derogata la disciplina del comma 17 da art. 3, comma 8, L. R. 66/1991
- 8 Parole sostituite al comma 1 da art. 8, comma 1, L. R. 37/1993
- 9 Parole sostituite al comma 2 da art. 8, comma 1, L. R. 37/1993
- 10 Parole sostituite al comma 3 da art. 8, comma 1, L. R. 37/1993

- 11** Comma 5 sostituito da art. 8, comma 1, L. R. 37/1993
- 12** Comma 7 sostituito da art. 8, comma 1, L. R. 37/1993
- 13** Parole aggiunte al comma 13 da art. 8, comma 1, L. R. 37/1993
- 14** Comma 13 bis aggiunto da art. 8, comma 1, L. R. 37/1993
- 15** Comma 15 sostituito da art. 8, comma 1, L. R. 37/1993
- 16** Comma 18 bis aggiunto da art. 8, comma 1, L. R. 37/1993
- 17** Comma 18 ter aggiunto da art. 8, comma 1, L. R. 37/1993
- 18** Comma 18 quater aggiunto da art. 8, comma 1, L. R. 37/1993
- 19** Comma 18 quinquies aggiunto da art. 8, comma 1, L. R. 37/1993
- 20** Comma 18 sexies aggiunto da art. 8, comma 1, L. R. 37/1993
- 21** Comma 18 septies aggiunto da art. 8, comma 1, L. R. 37/1993
- 22** Comma 18 octies aggiunto da art. 8, comma 1, L. R. 37/1993
- 23** Comma 5 bis aggiunto da art. 23, comma 1, L. R. 40/1996
- 24** Comma 6 bis aggiunto da art. 24, comma 1, L. R. 40/1996
- 25** Comma 12 bis aggiunto da art. 25, comma 1, L. R. 40/1996
- 26** Comma 17 bis aggiunto da art. 26, comma 1, L. R. 40/1996
- 27** Parole aggiunte al comma 18 sexies da art. 27, comma 1, L. R. 40/1996
- 28** Parole aggiunte al comma 12 bis da art. 137, comma 13, L. R. 13/1998
- 29** Parole aggiunte al comma 12 bis da art. 137, comma 23, L. R. 13/1998
- 30** Comma 5 ter aggiunto da art. 5, comma 76, L. R. 1/2003
- 31** Comma 5 bis sostituito da art. 12, comma 11, L. R. 12/2003

32 Integrata la disciplina del comma 5 bis da art. 1, comma 1, L. R. 24/2005

33 Parole aggiunte al comma 9 da art. 2, comma 1, L. R. 24/2005