



Il Commissario Delegato per la Ricostruzione
Presidente della Regione Abruzzo

Segreteria del Commissario Delegato per la Ricostruzione

Prot. N. 5862/AG del 31/07/2012

Alla Responsabile della Segreteria della Commissione
Consultiva

Dott.ssa Eleonora Giuliani

c/o Regione Abruzzo – Delegazione di Roma

Via Piave, n. 8

00187 Roma

**Oggetto: richiesta parere in merito all'acquisto di nuova abitazione da parte del socio di
Cooperativa edilizia a proprietà indivisa.**

Si trasmette la nota prot. n. 4823 –U/UCR al fine di ottenere un parere in merito.

Distinti saluti.

Il Responsabile della Segreteria del
Commissario Delegato per la Ricostruzione
(Avv. Antonio Morgante)

AM/gp



Commissario delegato per la ricostruzione
Presidente della Regione Abruzzo
Ufficio Coordinamento Ricostruzione

PROT. 4823 - U/UCR

GIUNTA REGIONALE ABRUZZO SECRETARIATO GENERALE DELLA REGIONE
27 LUG. 2012
ARRIVO

Prot. n. 5853/AG
del 30/07/2012

Responsabile della Segreteria del
Commissario Delegato per la
Ricostruzione
Avv. Antonio Morgante
Sua sede

Oggetto: richiesta parere Commissione consultiva

In riscontro alla nota prot. N. 5624/AG del 9 luglio 2012, avendo il comune di L'Aquila interessato direttamente la commissione consultiva, si ritiene opportuno trasmettere la richiesta di parere direttamente alla citata commissione.

24 LUG. 2012

Il Coordinatore
(Arch. Gaetano Fontana)

allegati c.s.

Commissione
consultiva



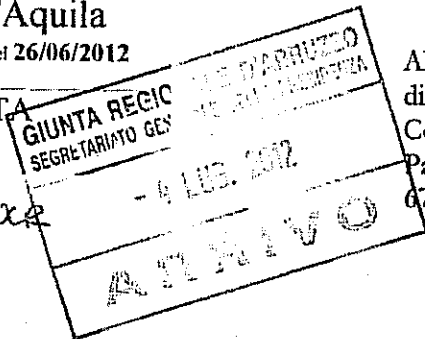
COMUNE DELL'AQUILA
DIPARTIMENTO PER LA RICOSTRUZIONE
Settore Emergenza Sisma e Ricostruzione Privata



Città dell'Aquila

Prot n° 0041681 del 26/06/2012

USCITA



PROT. 4317 - E/uc

11.06.2012

Prot. n. 5624/AG
 del 09/07/2012

Alla Commissione Consultiva
 di cui all'art. 1, comma 7 OPCM 4013/2012
 Commissario Delegato per la Ricostruzione
 Palazzo Silone
 67100 - L'AQUILA

*Giugli.
 dopo esame
 e parere*

Oggetto: richiesta di parere in merito all'acquisto di nuova abitazione da parte del socio di Cooperativa edilizia a proprietà indivisa.

In merito all'oggetto si sottopone al parere di codesta Commissione la seguente questione:

premesse che

- ai sensi della OPCM n. 3790/2009, art. 1 è consentito, tra l'altro, l'acquisto di nuova abitazione equivalente a quella distrutta o la ricostruzione in altro sedime a condizione che l'unità immobiliare distrutta fosse adibita ad abitazione principale ai sensi dell'art. 8 del D. Lgs. 504/92;
- l'OPCM n. 3803/2009, all'art. 4 stabilisce che *"Le disposizioni di cui alle ordinanze del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3778/2009, n. 3779/2009 e n. 3790/2009 si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari di cui all'articolo 8, comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504"*;
- l'art. 17 dell'OPCM n. 3817/2009¹ dispone che *"la richiesta dei contributi di cui alle ordinanze citate al comma 1 (3778/2009, n. 3779/2009 e n. 3790/2009), anche con la modalità del finanziamento agevolato, è effettuata dal legale rappresentante, ed i relativi contributi sono riconosciuti in favore della cooperativa edilizia a proprietà indivisa nell'interesse dei soci assegnatari"*;
- il Decreto del Commissario Delegato per la Ricostruzione n. 43 del 17.02.2011 stabilisce che in caso di acquisto o ricostruzione di abitazione equivalente vi sia la contestuale cessione a titolo gratuito al Comune del diritto di proprietà dell'unità immobiliare distrutta.

¹ Esiste un quesito in merito a questo articolo in cui la Protezione Civile fornisce il seguente chiarimento: *"...Appare del pari ammissibile la domanda di contributo presentata dall'assegnatario con la contestuale autorizzazione del rappresentante legale della Società, nella qualità di proprietaria dell'unità immobiliare"*.



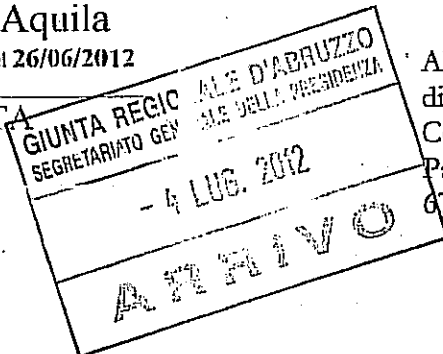
COMUNE DELL'AQUILA
DIPARTIMENTO PER LA RICOSTRUZIONE
Settore Emergenza Sisma e Ricostruzione Privata



Città dell'Aquila

Prot n° 00-1681 del 26/06/2012

USCITA



Prot. n. 5624/AG
del 09/07/2012

Alla Commissione Consultiva
di cui all'art. 1, comma 7 OPCM 4013/2012
Commissario Delegato per la Ricostruzione
Palazzo Silone
67100 - L'AQUILA

Oggetto: richiesta di parere in merito all'acquisto di nuova abitazione da parte del socio di Cooperativa edilizia a proprietà indivisa.

In merito all'oggetto si sottopone al parere di codesta Commissione la seguente questione:

premesso che

- ai sensi della OPCM n. 3790/2009, art. 1 è consentito, tra l'altro, l'acquisto di nuova abitazione equivalente a quella distrutta o la ricostruzione in altro sedime a condizione che l'unità immobiliare distrutta fosse adibita ad abitazione principale ai sensi dell'art. 8 del D. Lgs. 504/92;
- l'OPCM n. 3803/2009, all'art. 4 stabilisce che *"Le disposizioni di cui alle ordinanze del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3778/2009, n. 3779/2009 e n. 3790/2009 si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti a cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari di cui all'articolo 8, comma 4, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504"*;
- l'art. 17 dell'OPCM n. 3817/2009¹ dispone che *"la richiesta dei contributi di cui alle ordinanze citate al comma 1 (3778/2009, n. 3779/2009 e n. 3790/2009), anche con la modalità del finanziamento agevolato, è effettuata dal legale rappresentante, ed i relativi contributi sono riconosciuti in favore della cooperativa edilizia a proprietà indivisa nell'interesse dei soci assegnatari"*;
- il Decreto del Commissario Delegato per la Ricostruzione n. 43 del 17.02.2011 stabilisce che in caso di acquisto o ricostruzione di abitazione equivalente vi sia la contestuale cessione a titolo gratuito al Comune del diritto di proprietà dell'unità immobiliare distrutta.

¹ Esiste un quesito in merito a questo articolo in cui la Protezione Civile fornisce il seguente chiarimento: *"....Appare del pari ammissibile la domanda di contributo presentata dall'assegnatario con la contestuale autorizzazione del rappresentante legale della Società, nella qualità di proprietaria dell'unità immobiliare"*.



COMUNE DELL'AQUILA
DIPARTIMENTO PER LA RICOSTRUZIONE
Settore Emergenza Sisma e Ricostruzione Privata



Nel caso di specie, invero, trattasi di situazione non tipizzata dalla normativa emergenziale post-sismica poiché il Consorzio di cooperative edilizie ha espletato l'iter necessario per l'acquisto a proprietà individuale da parte dei soci delle Cooperative degli alloggi in assegnazione, come rilevasi dalla Determinazione n. DC7/85 del 20.03.2008 del Servizio Edilizia Residenziale ed Aree Urbane della Direzione LL.PP. della Regione Abruzzo - che si allega alla presente - pur mancando, ai fini del perfezionamento del passaggio, la stipula dei relativi atti di cessione.

Nella stessa Determinazione risultano verificate ed accettate tutte le condizioni richieste dalle norme di specie necessarie al passaggio dalla forma Cooperativa edilizia a proprietà indivisa alla Cooperativa a proprietà individuale, ivi compreso il necessario rimborso previsto in capo ai soci quale conguaglio della percentuale dei contributi sui mutui. In particolare il primo punto del dispositivo determina quanto segue *"la cessione in proprietà individuale di n. 199 alloggi realizzati dalle 17 Cooperative consorziate di L'Aquila ai soci che ne hanno ottenuto l'assegnazione in uso e godimento e risultando dagli atti rimessi dal Consorzio"*, con ciò riconoscendo un diritto reale in capo ai soci assegnatari².

Rileva in questa circostanza sottolineare che le varie Ordinanze di Protezione Civile (tra le quali anche le n. 3778-3779-3790 del 2009) richiedono quale requisito essenziale per poter accedere al contributo per riparazione, ricostruzione o riacquisto di nuova abitazione la circostanza di avere sull'unità abitativa un diritto di proprietà o altro diritto reale.

Il presente quesito deriva dalla circostanza che non vi sia l'avallo del Rappresentante Legale della Cooperativa alla richiesta di contributo presentata da alcuni soci della Cooperativa medesima.

Considerato che la problematica rileva sia sotto il profilo dell'esistenza di un diritto autonomo del socio a richiedere il contributo descritto, sia per l'aspetto legato alla proprietà della nuova abitazione equivalente ed infine relativamente all'individuazione della destinazione giuridica del sedime del socio assegnatario che abbia fatto richiesta di abitazione equivalente.

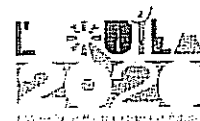
Si chiede dunque di chiarire i seguenti punti:

1. Se sia da ritenersi ammissibile l'acquisto di nuova abitazione equivalente a quella distrutta o la ricostruzione in altro sedime, ai sensi dell'art. 1, OPCM n. 3790/2009, anche a favore del socio assegnatario di cooperativa edilizia a proprietà indivisa, sempreché la medesima fosse adibita ad abitazione principale ai sensi dell'art. 8 del D. Lgs. 504/92.

² Esiste in merito una casistica giurisprudenziale. Cfr. Cassazione Civile, sez. II, 09 dicembre 1989, n. 5456. *"... all'uopo deve rilevarsi ... la natura reale del diritto dei vari assegnatari sui rispettivi appartamenti"*.



COMUNE DELL'AQUILA
DIPARTIMENTO PER LA RICOSTRUZIONE
Settore Emergenza Sisma e Ricostruzione Privata



2. Se, nell'ipotesi in cui la domanda di contributo venga presentata dal socio assegnatario sia comunque necessaria l'autorizzazione del Rappresentante Legale della Società anche nel caso in cui esistano i presupposti per considerare il socio assegnatario titolare di diritto reale sull'unità abitativa.
3. Se la proprietà della nuova abitazione equivalente sia da attribuire alla cooperativa medesima o meno.
4. Se, a che titolo e con quali modalità, il Comune di L'Aquila subentri nella posizione giuridica del socio assegnatario dell'abitazione per la quale è stata presentata richiesta di acquisto ex art. 1, OPCM n. 3790/2009.

L'Aquila, 25.06.2011

Il Dirigente del Settore
Dott. Ing. Vittorio Fabrizi

