

Costituzione consorzio obbligatorio di cui all'articolo 11, comma 9 del Decreto Legge 17 ottobre 2016, n. 189. "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016", convertito con modificazioni in Legge 15 dicembre 2016, n. 229. Linee guida.

Premessa

Le presenti linee guida sono finalizzate ad orientare gli Uffici Speciali, i Comuni e i soggetti privati nella costituzione del consorzio obbligatorio in tutti i casi in cui si attui un intervento unitario in presenza di più edifici, tra loro strutturalmente interconnessi, costituenti una UMI o un aggregato edilizio e cioè ogni qualvolta l'intervento unitario avvenga in conseguenza di un provvedimento del Comune (articolo 11, comma 8 del decreto legge n. 189 del 2016- intervento unitario obbligatorio) o in conseguenza dell'accordo tra tutti i proprietari (intervento unitario volontario).

1. Natura e finalità del consorzio obbligatorio

- 1.1 Il consorzio obbligatorio è un soggetto privato che agisce in base alla normativa di diritto privato, ancorché ne facciano parte enti pubblici.
- 1.2 Il consorzio ha natura assimilabile a quella di una associazione che non svolge attività commerciale e senza scopo di lucro, ad esso si applica la normativa fiscale vigente in materia, in particolare:
 - a) non è soggetto ad I.V.A., ma è titolare esclusivamente del codice fiscale da richiedere ai preposti uffici finanziari;
 - b) ai sensi del D.P.R. 29.09.1973, n. 600 è sostituto di imposta e, come tale, obbligato ad operare le ritenute fiscali;
- 1.3 Il consorzio obbligatorio è costituito per l'esecuzione degli interventi unitari sugli edifici privati o di proprietà mista pubblica e privata, anche non abitativi, di cui ai commi 1 e 8 dell'articolo 11 del decreto legge 17/10/2016, n. 189. L'unitarietà dell'intervento sull'aggregato edilizio viene garantita dalla redazione di un unico progetto per tutti gli edifici e dall'affidamento dell'esecuzione dei lavori ad un'unica impresa appaltatrice selezionata con le modalità indicate all'articolo 12, comma 4bis, lettera a) dell'O.C. n. 19/2017.
- 1.4 I proprietari si costituiscono in consorzio obbligatorio entro trenta giorni dall'invito loro rivolto dall'Ufficio Speciale per la Ricostruzione.
- 1.5 Qualora i comproprietari di un aggregato edilizio di cui all'art. 3 comma 1, lett. b dell'ordinanza n. 19 del 2017 intendano procedere a un intervento unitario devono costituire un consorzio ai sensi dell'art. 11 comma 9, D.L. 189 del 2016.

2. Attività del consorzio

2.1 Il consorzio può compiere soltanto le operazioni e svolgere esclusivamente le attività connesse al raggiungimento degli scopi di cui ai punti 1.3 e 1.5.. In particolare, il consorzio è tenuto a realizzare gli interventi di:

- a) ripristino con miglioramento sismico degli edifici privati residenziali o di proprietà mista pubblica e privata, anche non abitativi, distrutti o danneggiati dal sisma ricompresi negli aggregati edilizi individuati dai Comuni di cui agli allegati 1 e 2 del d.l. n.189/2016, sulla base della rilevazione dei danni prodotti dal sisma ai centri storici e ai nuclei urbani e rurali e delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e paesaggistiche del tessuto edilizio, o in conseguenza dell'individuazione di aggregati edilizi volontari ai sensi dell'articolo 15 dell'O.C. n. 19/2017

2.2 Il consorzio-nel rispetto delle esigenze di unitarietà della progettazione e dell'intervento sotto il profilo strutturale, tecnico-economico, architettonico e urbanistico:

- a) realizza la progettazione unitaria degli interventi da effettuarsi sugli immobili danneggiati dal sisma;
- b) provvede al coordinamento degli interventi, sia dal punto di vista dell'organizzazione cantieristica in modo da garantire la cantierabilità di ogni singolo intervento, sia dal punto di vista amministrativo e gestionale;
- c) attua le misure utili a garantire il rispetto della normativa vigente e dei termini stabiliti dall'Ufficio speciale ricostruzione con l'atto di concessione delle provvidenze, le misure per la sicurezza nei cantieri, la tempistica per l'inizio dei lavori e ogni altro intervento necessario per l'esecuzione coordinata dei lavori, atta a realizzare gli stessi nei tempi prescritti;

3. Costituzione del consorzio

3.1 Il consorzio deve essere costituito entro trenta giorni dal ricevimento dell'invito da parte dell'Ufficio Speciale Ricostruzione. Qualora il consorzio non si costituisca entro tale termine il Comune attiva i poteri sostitutivi di cui al punto 19 delle presenti linee guida.

3.2 Il consorzio è costituito dai soggetti titolari del diritto di proprietà e, previa concessione di delega da parte dei proprietari ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6, comma 2 del decreto legge n. 189/2016, dagli usufruttuari, locatari o dai titolari di diritti reali di godimento sugli immobili danneggiati compresi negli aggregati edilizi, individuati ai sensi dell'articolo 11, comma 8 del Decreto Legge n. 189/2016 e dagli articoli 15 e 16 dell'Ordinanza Commissariale 07/04/2017, n. 19.

3.3-L'atto di costituzione unitamente allo statuto del consorzio, redatto in conformità allo schema-tipo riportato negli allegati A, B, C è registrato all'Ufficio del Registro territorialmente competente nel termine fisso di dieci giorni dalla sottoscrizione.

L'atto costitutivo unitamente allo statuto del consorzio di cui agli allegati A, B, C, sono trasmesse a mezzo PEC all'Ufficio Speciale Ricostruzione della Regione_____ entro il termine massimo di 10 giorni dall'avvenuta registrazione.

L'atto costitutivo deve indicare: a) l'immobile oggetto dell'intervento con l'ubicazione, i relativi dati catastali e la percentuale della superficie utile complessiva dell'unità immobiliare determinata ai sensi del punto 3.3.; b) il cognome e nome, data di nascita, residenza e codice fiscale del consorziato, la titolarità del diritto di proprietà, di usufrutto o del diritto reale di godimento con produzione della delega rilasciata dal proprietario dell'immobile di cui devono essere indicati i dati anagrafici e fiscali, la quota di proprietà sull'unità immobiliare oggetto di intervento di ricostruzione, i dati catastali. Lo statuto contenente le norme relative al funzionamento del consorzio anche se forma oggetto di atto separato si considera parte integrante dell'atto costitutivo e deve essere ad esso allegato.

3.4 La costituzione del consorzio è valida ed efficace con la partecipazione dei titolari del diritto di proprietà, usufruttuari o dei titolari di diritti reali di godimento, qualora delegati dagli stessi proprietari ai sensi del punto 3.2, che rappresentino almeno il cinquantuno per cento della superficie utile complessiva dell'aggregato edilizio o della UMI, secondo quanto disposto dall'articolo 11, comma 9 del decreto legge n. 189/2016.

La superficie utile complessiva dell'intervento unitario è data dalla somma della superficie utile complessiva degli immobili compresi nell'aggregato o nell'unità minima di intervento determinata secondo quanto previsto, dall'articolo 11, comma 9 del decreto legge n. 189/2016 ai sensi dell'articolo 6 del decreto del Ministro dei lavori pubblici in data 5 agosto 1994, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 194 del 20 agosto 1994, ricomprendendo anche le superfici ad uso non abitativo.

4. Durata ed estinzione

4.1 La durata del consorzio è indicata nello statuto in relazione alle finalità del consorzio stesso.

La proroga del termine di durata del consorzio e lo scioglimento dello stesso, in caso di anticipato raggiungimento dello scopo, sono deliberati dall'Assemblea con le maggioranze di cui al successivo punto 10.

5. Fondo sociale

5.1 Il fondo sociale è costituito: 1) dal versamento da parte dei consorziati di quote determinate con delibera assembleare; 2) dal contributo per il funzionamento dei consorzi appositamente costituiti tra proprietari per gestire gli interventi unitari e per le spese per le attività professionali di competenza degli amministratori dei consorzi e dei revisori dei conti

5.2. Il contributo di cui al punto b) che precede è pari al:

a) 2%(percento) del costo dell'intervento di importo fino a 200.000 euro;

- b) 1,5%(per cento) del costo dell'intervento eccedente 200.000 euro e fino a 500.000 euro;
- c) 1%(per cento) del costo dell'intervento eccedente 500.000 euro e fino a 3.000.000 di euro;
- d) 0,5%(per cento) del costo dell'intervento eccedente 3.000.000 euro.

Il contributo per le spese di cui sopra è corrisposto con le modalità di cui all'articolo 14 dell'Ordinanza n. 19/2017 in concomitanza con gli stati di avanzamento dei lavori, previa dimostrazione delle spese effettivamente sostenute e documentate da parte del Presidente del consorzio nonché della contabilità delle spese sostenute debitamente approvata dall'assemblea dei consorziati.

- 5.3. Il fondo sociale è vincolato alle finalità connesse alla realizzazione degli interventi e alle spese di funzionamento del consorzio stesso (es. affitto della sede, cancelleria, compenso del presidente ecc ...) che non sono direttamente attribuite alle attività di progettazione, esecuzione ed esercizio delle opere ritenute pertinenti alla realizzazione dell'intervento di riparazione.
- 5.4 L'Assemblea stabilisce con propria deliberazione eventuali ulteriori conferimenti dovuti dai consorziati, ove necessari al conseguimento delle finalità del consorzio.

6. *Esercizio Finanziario e rendiconto annuale*

- 6.1 L'esercizio finanziario del consorzio va dal primo gennaio al trentuno dicembre di ogni anno.
- 6.2 Entro il ventotto febbraio successivo alla chiusura dell'esercizio il Presidente predispone il rendiconto annuale, costituito dalla situazione patrimoniale e dal rendiconto economico finanziario. Il rendiconto annuale, accompagnato da una relazione ove sono evidenziati i costi di realizzazione dei lavori e lo stato di attuazione degli stessi e dalla relazione del revisore dei conti, è depositato presso la sede del consorzio almeno quindici giorni prima della data prevista per la sua approvazione. Il rendiconto annuale è approvato entro il trenta aprile successivo alla chiusura dell'esercizio finanziario.

7. *Organi consortili*

- 7.1 Sono organi del consorzio:
- a) il Presidente - Amministratore;
 - b) l'Assemblea;
 - c) il Revisore unico dei conti .

8. *Presidente-Amministratore*

- 8.1 Il Presidente-Amministratore del consorzio è nominato dall'Assemblea dei consorziati con le modalità di cui al punto 9. L'attività del Presidente di consorzio appositamente costituito per gestire gli interventi unitari, è incompatibile con l'assunzione, relativamente all'intervento da

effettuare, dell'incarico di progettista, di direttore dei lavori, di coordinatore della sicurezza nei cantieri (sia in fase di progettazione che di esecuzione lavori) o di collaudatore, nonché con l'effettuazione di ogni altra prestazione tecnica ammessa a contributo ai sensi del decreto legge n. 189 del 2016.

8.2 Il Presidente ha la rappresentanza del consorzio e ne è l'amministratore con tutti i poteri di gestione ordinaria e straordinaria ad esso conferiti dallo Statuto del Consorzio e dall'Assemblea. In particolare spetta al Presidente la stipula del contratto con i professionisti nominati e incaricati dall'assemblea della progettazione e della direzione dei lavori, della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, nonché con ogni altro tecnico necessario per prestazioni professionali finalizzate al recupero degli edifici danneggiati dal sisma. Al Presidente spetta altresì la stipula del contratto d'appalto con l'impresa individuata e incaricata dall'Assemblea .

8.3 Il Presidente presiede l'Assemblea e dà esecuzione alle sue deliberazioni.

8.4 Il Presidente è responsabile della conservazione, gestione e destinazione dei fondi derivanti dal conferimento delle quote dei singoli consorziati e dei contributi erogati dall'Ufficio speciale ricostruzione.

8.5 Il Presidente è altresì tenuto ai seguenti adempimenti:

- a) sottoscrivere il contratto con i professionisti nominati nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 34 del decreto legge 189/2016 dall'Assemblea e incaricati della progettazione e della direzione dei lavori, della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, nonché con ogni altro tecnico necessario per prestazioni professionali finalizzate al recupero degli edifici danneggiati dal sisma;
- b) sottoscrivere il contratto per l'esecuzione dei lavori con l'impresa individuata dall'Assemblea ai sensi dell'articolo 30, comma 6, del decreto legge 189/2016;
- c) a verificare all'atto della stipula di ogni contratto di appalto dei lavori, la presenza nello stesso di clausole contrattuali a garanzia della tracciabilità dei flussi finanziari, della iscrizione all'anagrafe antimafia, della sicurezza nel cantiere, della regolarità contributiva, previdenziale ed assicurativa da parte dell'impresa appaltatrice;
- d) curare la tenuta del registro contenente la nomina e l'eventuale revoca del Presidente e tutti i verbali delle assemblee sottoscritti dal Presidente dove devono essere annotate, in ordine cronologico, le deliberazioni dell'assemblea nonché le convocazioni ed eventuali mancate costituzioni della stessa;
- e) numerare progressivamente e conservare la documentazione relativa a tutte le operazioni attive e passive effettuate;
- f) tenere scritture contabili su cui annotare cronologicamente e sistematicamente tutte le entrate e le uscite;

- g) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i consorziati sia allo stato tecnico-amministrativo dell'intervento di ricostruzione nonché consentire al consorziato che ne faccia richiesta il relativo accesso nel rispetto della normativa vigente in materia di privacy;
- h) redigere il rendiconto annuale, accompagnato da una relazione ove sono evidenziati i costi di realizzazione dei lavori e lo stato di attuazione degli stessi;
- i) esercitare l'azione di rivalsa di cui all'articolo 11, comma 11 del decreto legge.

9. Assemblea

9.1 L'Assemblea ordinaria dei consorziati delibera sui punti di seguito elencati:

- a) la definizione delle quote del fondo sociale a carico dei consorziati;
- b) la nomina e l'eventuale compenso del Presidente, nonché la durata del suo mandato;
- c) la nomina e il compenso del Revisore unico dei conti, nonché la durata del suo incarico;
- d) la definizione delle eventuali direttive per il funzionamento del consorzio;
- e) la nomina e il compenso dei tecnici incaricati della progettazione e della direzione dei lavori, dei coordinatori per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, nonché di ogni altro tecnico necessario per prestazioni professionali finalizzate al recupero degli edifici danneggiati dal sisma;
- f) l'approvazione del progetto relativo agli interventi da effettuare;
- g) la scelta dell'impresa, l'approvazione del contratto di appalto per l'esecuzione dei lavori, l'autorizzazione al subappalto dei lavori e degli atti di rendicontazione finale dei lavori;
- h) l'individuazione dell'istituto di credito convenzionato presso il quale è erogato il contributo con le modalità stabilite dall'articolo 5 del decreto legge n. 189/2016, all'impresa esecutrice dei lavori ed ai professionisti che hanno curato la progettazione, la direzione dei lavori, il collaudo ed il coordinamento del progetto per la sicurezza;
- i) l'approvazione del rendiconto annuale;
- j) l'approvazione delle rendicontazioni delle spese di gestione del consorzio;
- k) l'ammissione di nuovi consorziati;
- l) ogni altro argomento riservato dal decreto legge, dalle ordinanze o dallo statuto alla sua competenza.

9.2 L'Assemblea straordinaria delibera in merito a:

- a) modificazioni delle norme contenute nel presente Statuto;
- b) proroga e scioglimento anticipato del Consorzio;
- c) decadenza e sostituzione del Presidente.

10 Costituzione e deliberazioni dell'assemblea

10.1. Il consorziato più anziano titolare pro quota nell'ambito dell'intervento unitario della maggiore superficie complessiva convoca, entro quindici giorni dalla data di costituzione del consorzio, in prima seduta l'Assemblea, almeno, per la nomina del Presidente con le modalità di cui al presente.

10.2 L'Assemblea è regolarmente costituita, in prima convocazione, con l'intervento di tanti consorziati che rappresentino almeno il 51% della superficie utile complessiva degli immobili compresi nell'intervento unitario ai sensi dell'articolo 11, comma 9 del decreto legge.

10.3 Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà della superficie utile complessiva degli immobili ricompresi nell'intervento unitario, ai sensi dell'articolo 6, comma 11 del decreto legge.

10.4. Se l'Assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'Assemblea delibera in seconda convocazione entro e non oltre i successivi dieci giorni. L'Assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti consorziati che rappresentino almeno la metà della superficie complessiva degli immobili compresi nell'intervento unitario. La deliberazione è valida se approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo della superficie utile complessiva degli immobili compresi nell'intervento unitario. Laddove il progetto degli interventi preveda innovazioni alle parti comuni di cui all'art. 1120, primo comma e all'art. 1122 bis, terzo comma, del codice civile, l'assemblea, validamente costituita ai sensi del punto 10.1, delibera con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi della superficie complessiva degli immobili ricompresi nell'intervento unitario.

10.5. L'assemblea straordinaria delibera con tanti voti che rappresentino almeno i tre quarti della superficie complessiva degli immobili compresi nell'intervento unitario. Il presidente convoca l'Assemblea in via straordinaria una volta l'anno per l'approvazione del rendiconto annuale e ogni volta che lo richiedono tanti consorziati che rappresentino almeno un quarto della superficie utile complessiva degli immobili dell'intero aggregato o unità minima di intervento.

10.6. A ciascun consorziato spetta un voto.

10.7. Ciascun consorziato può delegare altro consorziato o altro soggetto a rappresentarlo ed esercitare in sua vece il diritto di voto mediante atto scritto.

10.8 Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone o sulla stessa unità immobiliare gravino più diritti reali, ai fini del voto in assemblea la quota rappresentata è unitaria ed unico il voto. Nel caso di conflitto tra proprietario e titolare di altro diritto reale, prevale la volontà espressa dal proprietario.

10.9 Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza di cui ai punti 10.6. e 10.7 si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato ai sensi dell'articolo 1703 del c.c..

10.10 Le deliberazioni prese dall'assemblea in conformità alla legge statale e regionale vigente in materia e all'atto costitutivo – statuto del consorzio sono obbligatorie per tutti i consorziati, ancorché non intervenuti o dissenzienti. Contro le deliberazione contrarie alla legge statale o allo statuto - atto costitutivo del consorzio obbligatorio ogni consorziato dissenziente può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento.

10.11 Delle deliberazioni dell'Assemblea è redatto verbale sottoscritto dal presidente e dai consorziati presenti. Nel verbale devono essere riportate, qualora ne facciano richiesta, le dichiarazioni dei consorziati. I consorziati possono prenderne visione ed estrarre copia.

11. *Revisore unico*

11.1 Il revisore unico dei conti è nominato dall'Assemblea ai sensi del precedente punto 9.1. lett. c; deve essere iscritto nel registro dei revisori legali dei conti previsto dall'art. 17 del decreto ministeriale 20 giugno 2012, n.145.

Il revisore ha il compito di provvedere, in conformità delle disposizioni di cui all'art. 14 del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39 e nel rispetto dei principi di revisione di cui al medesimo decreto legislativo, al controllo della gestione finanziaria e della tenuta delle scritture contabili, certifica la correttezza delle stesse scritture contabili e la veridicità di quanto riportato nella relazione al rendiconto.

11.2 Il revisore dei conti ha diritto di assistere alle sedute dell'assemblea senza diritto di voto. L'incarico di revisore unico dei conti è conferito ed espletato nel rispetto delle disposizioni di cui al D. Lgs. n. 39/2010.

12. *Gestione del contributo*

12.1 L'assemblea individua l'istituto di credito o assimilato presso il quale il consorzio accende un conto corrente vincolato, da utilizzare per l'erogazione del contributo di cui all'articolo 5 del decreto legge n. 189/2016.

13. *Obbligazioni assunte dal consorzio*

13.1 Per le obbligazioni assunte dal consorzio rispondono i singoli consorziati in relazione alle rispettive superfici utili complessive. Tali obbligazioni assumono sempre la forma di obbligazioni parziarie ai sensi dell'articolo 1314 del cod. civ.

13.2 I contratti per l'esecuzione dei lavori del contratto e con i professionisti incaricati della progettazione e della direzione dei lavori, della sicurezza, nonché con ogni altro tecnico necessario per prestazioni professionali finalizzate al recupero degli edifici danneggiati dal sisma, sono sottoscritti dal presidente del consorzio e dai singoli consorziati, che rispondono delle

obbligazioni assunte per il pagamento degli oneri di propria spettanza legati all'intervento in conformità delle delibere assembleari.

13.3 Il presidente ha la gestione del contributo erogato e di tutte le somme conferite dai singoli consorziati per il pagamento degli oneri riferiti all'esecuzione degli interventi, in conformità delle delibere assembleari.

15. *Obblighi e responsabilità dei consorziati*

15.1 I consorziati sono obbligati alla rigorosa osservanza, della normativa statale e regionale vigente in materia, dello statuto, del regolamento interno ove adottato, e delle deliberazioni assunte dall'assemblea per il conseguimento dei fini di cui al precedente punto, nonché a favorire gli interessi del consorzio.

15.2 In particolare i consorziati sono tenuti ai sensi del punto 5 a corrispondere nel fondo sociale le quote deliberate dall'assemblea.

15.3 Il consorzio è obbligato a corrispondere i costi sostenuti dal consorzio per le opere e per gli interventi eseguiti per suo conto non rientranti tra quelli ammessi a contributo.

16. *Ammissione di nuovi consorziati*

16.1 I proprietari, gli usufruttuari e titolari di diritti reali di godimento, qualora autorizzati dai proprietari, sugli immobili compresi nell'ambito dell'aggregato edilizio o dell'UMI oggetto del consorzio, successivamente alla costituzione del consorzio possono presentare al presidente del consorzio stesso una richiesta di ammissione. Su detta istanza si pronuncia, previa verifica del titolo, l'assemblea con le maggioranze previste dal punto 10.

17. *Monitoraggio dell'attività del consorzio*

17.1 Ogni anno, entro il trenta giugno, i consorzi trasmettono al Comune, la seguente documentazione, sottoscritta dal presidente:

- a) relazione sintetica sulle attività svolte e gli interventi realizzati nell'anno precedente;
- b) relazione sintetica sugli interventi previsti nell'anno in corso;
- c) rendiconto annuale e delibera di approvazione dello stesso.

18. *Controlli*

18.1 L'ufficio speciale ricostruzione può effettuare controlli periodici, anche a campione, per verificare:

- a) la veridicità delle dichiarazioni rese;
- b) il rispetto degli obblighi di legge e delle disposizioni delle presenti linee guida;

- c) la regolarità dei lavori e la loro esecuzione nei termini stabiliti, dando atto che la mancata esecuzione degli stessi determina la revoca del contributo concesso ovvero l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui al successivo punto;

19. Poteri sostitutivi

19.1 Decorso inutilmente il termine di cui al punto 3.1.-i Comuni si sostituiscono ai proprietari che non hanno aderito al consorzio, per l'esecuzione degli interventi mediante l'occupazione temporanea degli immobili, che non può avere durata superiore a tre anni e per la quale non è dovuto alcun indennizzo. Per l'effettuazione degli interventi sostitutivi, i Comuni utilizzano i contributi di cui all'articolo 6 dell'ordinanza n. 19/2017 che sarebbero stati assegnati ai predetti proprietari.

20. Consorzio volontario

20.1 Per il consorzio costituito in conseguenza dell'individuazione di un aggregato edilizio volontario con l'accordo di tutti i proprietari valgono le disposizioni di cui ai precedenti punti con esclusione del punto 19, compatibilmente con le disposizioni previste dal modello di statuto di cui all'allegato C alle presenti linee guida.