



Il Commissario Delegato per la Ricostruzione Presidente della Regione Abruzzo

DECRETO N. 12

(Disposizioni regolamentari per la costituzione dei consorzi obbligatori ai sensi dell'art. 7 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio 12 novembre 2009, n. 3820 e ss. mm.)

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 6 aprile 2009, pubblicato sulla G.U. n° 87 del 7 aprile 2009, recante ad oggetto *“Dichiarazione dello stato d'emergenza in ordine agli eccezionali eventi sismici che hanno interessato la provincia di L'Aquila ed altri comuni della regione Abruzzo il giorno 6 aprile 2009”*;

VISTO l'art. 1 del decreto legge 30 dicembre 2009, n. 195, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 2010, n. 26 e l'art. 1 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 dicembre 2009, n. 3833, con cui si dispone che il Presidente della regione Abruzzo, già Commissario delegato per le attività di cui all'art. 4, comma 2 del decreto legge 28 aprile 2009, n. 39, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 giugno 2009 n. 77, assume le funzioni di Commissario delegato per la ricostruzione dei territori colpiti dal sisma del 6 aprile 2009, a decorrere dal 1° febbraio 2010 e per l'intera durata dello stato di emergenza, operando con i poteri e le deroghe di cui alle ordinanze del Presidente del Consiglio adottate per superare il contesto emergenziale;

VISTE le ordinanze del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3753 del 6 aprile 2009, n. 3754 del 9 aprile 2009, n. 3755 del 15 aprile 2009, n. 3757 del 21 aprile 2009, n. 3758 del 28 aprile 2009, n. 3760 del 30 aprile 2009, n. 3761 del 1° maggio 2009, n. 3763 del 4 maggio 2009, n. 3766 dell'8 maggio 2009, n. 3767 del 13 maggio 2009, n. 3769 del 15 maggio 2009, n. 3772 del 19 maggio 2009 e n. 3778, n. 3779 e 3780 del 6 giugno 2009, n. 3781 e 3782 del 17 giugno 2009, n. 3784 del 25 giugno 2009, n. 3789 del 9 luglio 2009, n. 3790 del 9 luglio 2009, n. 3797 del 30 luglio 2009, n. 3799 del 6 agosto 2009, n. 3803 del 15 agosto 2009, n. 3805 del 3 settembre 2009, n. 3806 del 14 settembre 2009, n. 3808 del 15 settembre 2009, n. 3810 del 21 settembre 2009, n. 3811 del 22 settembre 2009, n. 3813 del 29 settembre 2009, n. 3814 del 2 ottobre 2009, n. 3817 del 16 ottobre 2009, n. 3820 del 12 novembre 2009, n. 3822 del 25 novembre 2009, n. 3827 del 27 novembre 2009, 3832 del 22 dicembre 2009, 3833 del 22 dicembre 2009, 3837 del 30 dicembre 2009, 3843 del 19 gennaio 2010, n. 3845 del 29 gennaio 2010, n. 3857 del 10 marzo 2010 e n. 3870 del 21 aprile 2010;

VISTO, in particolare, che l'articolo 7 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e successive modifiche prevede che, per gli aggregati edilizi che devono essere individuati dai comuni, occorra la costituzione di consorzi obbligatori tra i proprietari delle singole unità immobiliari costituenti l'aggregato;

VISTO il comma 19 dell'articolo 7 della medesima ordinanza che prevede l'adozione da parte del Commissario delegato di un decreto che definisca le disposizioni regolamentari che disciplinano la costituzione ed il funzionamento dei consorzi obbligatori,

DECRETA

Articolo 1 – Oggetto

1. Le disposizioni del presente decreto disciplinano la costituzione ed il funzionamento dei consorzi obbligatori, ai sensi dell'articolo 7 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e successive modificazioni.

Articolo 2 – Natura e composizione dei consorzi

1. I consorzi sono figure soggettive di diritto privato che agiscono in regime di diritto privato e che hanno natura assimilabile alle associazioni senza scopo di lucro.

2. I consorzi sono costituiti dai titolari del diritto di proprietà e di diritto reale di uso, usufrutto o abitazione sulle unità immobiliari facenti parte di edifici inclusi in un aggregato edilizio individuato ai sensi dell'art. 7, comma 3 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820.

3. La titolarità del diritto reale può essere sia privata, sia mista pubblica e privata, anche a prevalenza pubblica.

4. I consorzi obbligatori sono costituiti allo scopo di svolgere in forma unitaria le attività necessarie a consentire la realizzazione degli interventi sulle strutture, parti comuni ed impianti funzionali alla piena agibilità ed abitabilità dell'aggregato, ammessi a contributo ai sensi delle ordinanze del Presidente del Consiglio 6 giugno 2009, n. 3778, 6 giugno 2009, n. 3779, 9 luglio 2009, n. 3790 e 3 settembre 2009, n. 3805 e s.m.i..

5. I titolari del diritto di proprietà e di altro diritto reale possono attribuire al consorzio l'esecuzione degli interventi sulle singole unità immobiliari.

6. I consorzi obbligatori sono costituiti anche con riguardo agli edifici o aggregati edilizi compresi negli ambiti oggetto dei piani di ricostruzione ai sensi dell'art. 7 del decreto del Commissario delegato 9 marzo 2010, n. 3.

Articolo 3 – Costituzione del consorzio

1. Il consorzio si costituisce attraverso scrittura privata con autenticazione della sottoscrizione di tutti i componenti da parte del segretario comunale o suo delegato. Ai fini della sottoscrizione dell'atto costitutivo, gli aderenti al consorzio possono rilasciare apposita procura notarile, anche congiuntamente, ad un unico rappresentante legale. L'atto costitutivo del consorzio è redatto in conformità allo schema-tipo riportato all'allegato 1 del presente decreto ed è depositato presso il comune ove ricade l'intervento.

2. L'atto costitutivo del consorzio deve essere sottoscritto, nel termine di 20 giorni per i comuni, elevato a 30 per il comune di L'Aquila, dalla pubblicazione sull'albo pretorio del comune competente dell'elenco degli aggregati, nel cui ambito è compreso quello oggetto del consorzio stesso, ai sensi dell'art. 7, comma 3 bis dell'ordinanza del presidente del Consiglio 12 novembre 2010, n. 3820 e s.m.i..

3. Ai fini della costituzione del consorzio obbligatorio, è altresì pubblicato sull'albo pretorio l'elenco dei soggetti titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale sulle unità immobiliari che costituiscono l'edificio o l'aggregato. Tale pubblicazione equivale a notifica ai soggetti interessati dell'invito a costituire il consorzio. Il comune ne dà ampia diffusione attraverso avvisi, manifesti e pubblicazione sul proprio sito internet istituzionale e su quotidiani locali.

4. I soggetti titolari del diritto di proprietà e di altro diritto reale possono formulare proposta di individuazione dell'aggregato almeno 10 giorni prima della scadenza del termine di cui all'art. 7, comma 3 bis dell'ordinanza del Presidente del Consiglio 12 novembre 2010, n. 3820 e s.m.i.. In tale caso, l'atto costitutivo del consorzio deve essere sottoscritto con le modalità di cui al comma 1 nel termine di 20 giorni per i comuni, elevato a 30 giorni per il comune de L'Aquila, successivi all'approvazione dell'aggregato da parte del comune competente.

5. La costituzione del consorzio è valida ed efficace con la partecipazione dei titolari del diritto di proprietà che rappresentino almeno il 51% della superficie lorda coperta complessiva dell'aggregato, come definita all'art. 7, comma 16 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i..

6. Il comune riceve l'atto costitutivo dei consorzi costituiti e, successivamente alla scadenza del termine di cui al comma 2 e al comma 4, pubblica sull'albo pretorio per i successivi 10 giorni l'elenco dei consorzi con l'indicazione dell'aggregato cui si riferiscono e ne dà ampia diffusione attraverso avvisi, manifesti e pubblicazione sul proprio sito internet istituzionale e su quotidiani locali. In detto termine, i soggetti aventi titolo di proprietà o diritto reale sulle unità immobiliari dell'aggregato, che non abbiano aderito al consorzio costituito sullo stesso, possono chiedere di aderirvi, sottoscrivendo l'atto costitutivo con le modalità di cui al comma 1.

7. Per l'esecuzione degli interventi di cui all'art. 2, comma 4, il consorzio si sostituisce ad ogni effetto ai proprietari o titolari di diritto reale che, pur ricorrendone le condizioni, non abbiano aderito al consorzio stesso nei termini previsti dai precedenti commi 2 e 6.

8. In ogni caso possono aderire al consorzio obbligatorio, successivamente al termine previsto al comma 5, i proprietari e titolari di diritto reale sugli immobili di cui all'art. 2, comma 2, che ne facciano richiesta al Presidente del consorzio stesso, con le modalità di cui al comma 1, previo versamento della quota consortile di cui all'art. 4 e del contributo eventualmente già erogato dal comune per l'unità immobiliare o per l'edificio.

9. I consorzi che siano già stati costituiti alla data di pubblicazione del presente decreto devono uniformarsi alle disposizioni ivi contenute.

10. In alternativa alla costituzione del consorzio obbligatorio, i titolari del diritto di proprietà su tutte le unità immobiliari del singolo aggregato individuato ai sensi dell'art. 7, commi 10 e 11 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i., possono rilasciare procura speciale ad un unico soggetto per lo svolgimento delle attività di cui al precedente art. 2, comma 4. Possono altresì aderire a detta procura i titolari dei diritti reali di usufrutto, uso e abitazione sulle medesime unità immobiliari. La procura è rilasciata secondo le modalità ed i termini di cui ai commi 1 e 2, nonché in conformità al modello allegato 2.

11. Al procuratore speciale si applicano la disposizione di cui all'art. 7, comma 8 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i., le disposizioni del presente decreto che riguardano il Presidente del consorzio obbligatorio, nonché gli articoli 1387 e ss. del codice civile. La procura è conferita per la durata di tre anni, prorogabili dai sottoscrittori per periodi di uguale durata.

Articolo 4 – Fondo consortile

1. Il fondo consortile è costituito dal versamento da parte dei consorziati di quote definite sulla base delle superfici lorde complessive di cui ciascun consorziato ha la titolarità, secondo un ammontare complessivo definito dall'organo consortile competente

2. Il fondo di cui al comma 1 è vincolato alle finalità connesse alla realizzazione degli interventi di cui all'art. 2, comma 4.

Articolo 5 – Organi del consorzio

1. Costituiscono organi del consorzio:
a) il Presidente;

- b) l'Assemblea;
- c) il Collegio dei revisori o il revisore unico, ove previsti nell'atto costitutivo.

Articolo 6 – Assemblea e Presidente

1. L'assemblea dei consorziati elegge un Presidente che ha la rappresentanza legale del consorzio e ne è l'amministratore con poteri di gestione ordinaria e straordinaria, esclusi i poteri riservati all'assemblea. Il Presidente dura in carica 3 anni e può essere riconfermato prima della scadenza per un periodo massimo di uguale durata.
2. L'assemblea è convocata dal Presidente per deliberare sui seguenti punti:
 - a) la determinazione delle quote del fondo sociale a carico dei consorziati;
 - b) la scelta dei tecnici incaricati della progettazione e della direzione lavori e dei coordinatori per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, nonché dei tecnici necessari al recupero degli edifici danneggiati dal sisma;
 - c) l'approvazione del progetto relativo agli interventi da effettuare;
 - d) la scelta dell'impresa cui affidare i lavori, l'approvazione del contratto di appalto e l'accettazione del certificato di regolare esecuzione, salvo quanto previsto dal successivo art. 8;
 - e) l'approvazione del rendiconto annuale entro il 28 febbraio dell'anno successivo.
3. L'assemblea delibera, entro 30 giorni dalla convocazione di cui al comma 2, sulla nomina del Presidente, nonché sui punti a) ed e) del comma 2 con tanti voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà della superficie lorda coperta complessiva dell'aggregato, come definita all'art. 7, comma 16 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i..
4. L'assemblea delibera sui punti b), c) e d), entro 30 giorni dalla convocazione di cui al comma 2, con tanti voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno un terzo della superficie lorda coperta di cui al comma 3. Laddove il progetto degli interventi preveda innovazioni relative alle parti comuni, ai sensi dell'art. 1120 cod. civ., l'assemblea delibera sui punti b), c) e d), con tanti voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà della superficie lorda coperta di cui al comma 3.
5. Qualora 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, qualora non sia stato nominato un rappresentante comune nel consorzio.
6. La prima assemblea è convocata dal titolare della maggior superficie lorda coperta così come definita al comma 3.
7. Il Presidente convoca l'assemblea ogni volta che lo richiedano tanti consorziati che rappresentino almeno un quarto della superficie lorda coperta di cui al comma 3.

Articolo 7 – Collegio dei revisori o revisore unico

1. L'atto costitutivo del consorzio può prevedere un Collegio dei revisori, costituito da tre componenti ovvero un revisore unico. La nomina è di competenza dell'assemblea che delibera con le maggioranze di cui all'art. 6, comma 3. I componenti del collegio o il revisore unico devono essere iscritti all'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili.
2. Tale organo ha l'onere di provvedere al controllo della gestione finanziaria e della tenuta delle scritture contabili effettuata dal Presidente e certifica la correttezza delle scritture contabili e la veridicità di quanto riportato nella relazione al rendiconto.
3. In mancanza di costituzione del collegio dei revisori o del revisore unico, il rendiconto annuale e le scritture contabili devono essere asseverate dalla relazione di un revisore contabile, iscritto all'Albo dei dottori commercialisti ed esperti contabili.

Articolo 8 – Modalità di affidamento dei lavori

1. Il consorzio è tenuto ad affidare i lavori da eseguirsi sull'aggregato in conformità alla normativa vigente, salvo eventuali deroghe da adottarsi da parte del Commissario delegato per la ricostruzione ai sensi dell'art. 1 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 dicembre 2009, n. 3833 e dell'art. 3 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 aprile 2009, n. 3753 e s.m.i..

Articolo 9 – Contributo e rendicontazione

1. L'assemblea individua l'istituto di credito o assimilato presso il quale, su comunicazione del Presidente, il comune competente effettua i versamenti dei contributi riconosciuti, sia ai titolari delle unità immobiliari, sia al Presidente del consorzio, mediante bonifico bancario vincolato esclusivamente al pagamento degli oneri afferenti gli interventi di cui all'art. 2, comma 4.

2. Il Presidente è responsabile della conservazione, gestione e destinazione dei fondi derivanti dal conferimento delle quote dei singoli consorziati e dei contributi del comune per il pagamento degli oneri legati alla realizzazione degli interventi, in conformità alle delibere assembleari. E' altresì tenuto ai seguenti adempimenti:

- a) numerare progressivamente e conservare la documentazione, relativa a tutte le operazioni attive e passive effettuate;
- b) sottoscrivere il contratto di appalto con l'impresa esecutrice;
- c) tenere le scritture contabili su cui annotare cronologicamente e sistematicamente tutte le entrate e le uscite;
- d) compilare annualmente e presentare all'approvazione dell'assemblea il rendiconto finanziario.

3. Il Presidente predispone il rendiconto annuale, unitamente alla relativa relazione, entro il 31 gennaio dell'anno successivo e lo deposita presso la sede del consorzio almeno 15 giorni prima della data prevista per la sua approvazione, per essere esaminato dai consorziati. La relazione deve dimostrare i risultati della gestione sotto il profilo finanziario.

Articolo 10 – Durata ed estinzione

1. La durata del consorzio deve essere indicata nello statuto, e comunque non può essere inferiore a 6 anni, salvo che l'assemblea ne deliberi la proroga o l'anticipato scioglimento in caso di anticipato raggiungimento dello scopo.

Articolo 11 – Obbligazioni assunte dal consorzio

1. Per le obbligazioni assunte dal consorzio risponde lo stesso con il fondo consortile di cui all'art. 4. Rispondono, altresì, i singoli consorziati in base alle rispettive superfici lorde complessive spettanti in base al titolo posseduto; tali obbligazioni assumono la forma di obbligazioni parziali ai sensi dell'art. 1314 cod. civ..

2. Il contratto di appalto è sottoscritto dal Presidente del consorzio e dai singoli consorziati, che rispondono delle obbligazioni assunte per la propria quota.

3. Il Presidente ha il potere di gestione del contributo erogato e di tutte le somme conferite dai singoli consorziati per il pagamento degli oneri di propria spettanza legati all'intervento, in conformità alle delibere assembleari.

Articolo 12 – Poteri sostitutivi

1. Decorso inutilmente il termine di cui all'art. 3, comma 2, il comune competente in base alla localizzazione dell'aggregato, ai sensi dell'art. 7, comma 13 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i., previa diffida ad adempiere, pubblicata

sull'albo pretorio e sul sito internet istituzionale entro un termine di 15 giorni, si sostituisce ai proprietari inadempienti entro il successivo termine di 15 giorni. Il potere sostitutivo dei comuni si esercita mediante la nomina di un commissario e l'occupazione temporanea degli immobili a titolo gratuito ai soli fini della realizzazione delle finalità del consorzio obbligatorio. Il commissario agisce in sostituzione del consorzio nello svolgimento di tutte le attività, anche preparatorie, connesse e strumentali, volte alla completa realizzazione degli interventi.

2. Nel caso in cui il consorzio non raggiunga i risultati nei tempi previsti o non sia in grado di funzionare per l'inerzia protratta dei consorziati, il Presidente invia formale diffida ai consorziati, affinché provvedano entro un congruo termine, non inferiore a 30 giorni. Scaduto detto termine, il Presidente ne dà notizia al comune cui spetta l'esercizio dei poteri sostitutivi ai sensi dell'art. 7, comma 13 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 novembre 2009, n. 3820 e s.m.i..

3. In caso di inerzia degli organi del consorzio, comunque accertata, il comune, previa diffida ad adempiere entro un termine di 15 giorni, inviata al legale rappresentante del consorzio, nomina un commissario che ponga in essere, a spese del consorzio, gli adempimenti in luogo dell'organo inerte.

Allegato 1: schema-tipo di atto costitutivo del consorzio obbligatorio

Allegato 2: schema-tipo di procura speciale ad unico soggetto

Il presente decreto verrà pubblicato nel *Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo* e nella sezione "ricostruzione" del sito internet della Regione Abruzzo.

L'Aquila,

Il Commissario Delegato per la Ricostruzione
Presidente della Regione Abruzzo
(Dott. Gianni Chiodi)