



*Comitato Unitario Permanente
degli Ordini e Collegi Professionali*

Regione EMILIA-ROMAGNA

Bologna li 12 Giugno 2023

Al Presidente Regione Emilia-Romagna

Agli Assessori competenti per materia

Alle associazioni e alle rappresentanze
riunite presso

Patto per il Lavoro e per il Clima

Giunta Emilia-Romagna

EMERGENZA ALLUVIONE EMILIA-ROMAGNA

OSSERVAZIONI A OCDPC 999/2023

“Ulteriori interventi urgenti di protezione civile in conseguenza delle avverse condizioni meteorologiche che, a partire dal giorno 1° maggio 2023, hanno colpito il territorio delle province di Reggio-Emilia, di Modena, di Bologna, di Ferrara, di Ravenna, di Forlì Cesena e Rimini”

La presente nota di riscontro, che gli scriventi propongono a codesta Spettabile Amministrazione come anticipato nella seduta di confronto, tenutasi in data 5/6/2023 ore 9.00 in modalità remota, vuole essere un contributo fattivo e propositivo, alle attuali fasi di concitata e articolata dialettica tra i vari livelli ed apparati istituzionali, finalizzato ad una ordinata e concreta risposta alle enormi criticità che i territori colpiti stanno patendo.

Si riscontra come il metodo proposto dal testo emanato dal CDPC per attivare una pronta e diffusa risposta mediante la messa a terra di una *“Prima misura economica di immediato sostegno per la popolazione colpita...”* sia totalmente da condividere e pienamente da supportare e facilitare: a tal fine gli scriventi si mettono a disposizione e richiedono con forza la semplificazione dei procedimenti.

Si riscontra altresì che l'attenzione alla divulgazione e informazione delle parti istituzionali e della cittadinanza sia da mantenere, e per quanto possibile integrare, includendo in un portale/pagina dedicata tutti livelli istituzionali operanti sul tema.

Parallelamente, viste le connotazioni di natura tecnica dei provvedimenti, in qualità di rappresentanti delle professioni tecniche, siamo a proporre le seguenti considerazioni e osservazioni al testo dell'OCDPC 999/2023, e relativi allegati, con finalità propositiva e con la totale disponibilità ad un dialogo reale e ricettivo da ambo le parti.

Note al modello A1 e al modello B1

1. - Considerata la natura compilatoria di Autocertificazione ai sensi del DPR n. 445/2000, dei modelli A1 e B1;

- valutato che la sottoscrizione da parte del privato cittadino, come qualificato dai modelli stessi, attiene ad elementi valutativi di costi occorrenti al primo ripristino;

- rilevato che il firmatario non ha (salvo casi rarissimi) a disposizione informazioni e/o competenze che possano permettere di attestare tematiche relative allo stato legittimo del bene oggetto di dichiarazione (ai sensi del DPR n. 445/2000), poiché tali tematiche e verifiche richiedono una analisi in capo a professionisti tecnici;

- considerato che potrebbe non essere possibile da parte del privato firmatario della presente autodichiarazione il reperimento dello stato di fatto catastale.

Tutto ciò premesso si richiede lo stralcio, dal capitolo "Esclusioni", dei capoversi di cui alle lettere c. e d. al fine di non correre il rischio di dichiarazioni non veritiere ed inconsapevoli, soprattutto in considerazione della natura del contributo volto **all'immediato sostegno alla popolazione**. Non possiamo che segnalare che la verifica delle condizioni previste alle lettere c. e d. giocoforza ricade in capo alle amministrazioni che, interpellate in tal senso, sarebbero pressoché impossibilitate ad effettuarle in tempi e modi accettabili al fine di garantire il cittadino e non esporre lo stesso a dichiarazioni parziali e non veritiere.

2. **Considerato che la definizione pertinenziale**, non meglio precisata, relativamente a immobili o servizi sempre in proprietà del richiedente, potrebbe ingenerare la valutazione che trattasi di immobili con vincolo giuridico di pertinenzialità e non genericamente immobili anche autonomi rispetto all'immobile principale ma comunque funzionali alla residenzialità, **si richiede di precisare nei modelli tale circostanza**, integrandone la definizione con "o fabbricato/i accessorio/i senza vincolo di pertinenzialità e autonomo/i" o come meglio definita.

Note all'allegato 8 - Schema tipo di perizia asseverata

3. In relazione alla stima dei danni e dei costi per riparazione, ripristino e/o risanamento conservativo, o, per casi particolari di danno particolarmente severo, di ristrutturazione e/o demolizione e fedele ricostruzione relativamente agli immobili danneggiati, si evidenzia come tale analisi di costi previsionali, non possa essere redatta, e asseverata nella perizia, se non a seguito e consequenzialmente ad una progettazione definitiva/esecutiva degli interventi da realizzare, non potendo in alcun modo basarsi su analisi e valutazioni preliminari sia di rilievo che di progettazione.

Si richiede perciò, relativamente allo schema di perizia, allegato 8:

- **delimitazione alla mera stima sommaria e preliminare della analisi da allegare alle dichiarazioni di cui agli allegati A1 e B1**, ammettendo a tal ragione stima o analisi dei costi parametrica e con utilizzo di analisi prezzi redatti dal tecnico appositamente, eventualmente per sopperire a carenze dei prezziari ufficiali o per determinare con riferimento a dati territoriali concreti e proporzionati al danno, la stima dello stesso;
- eventuale **predisposizione della perizia asseverata** di cui all'allegato 8, **solo a valle di una analisi progettuale compiuta e redatta da tecnico/i abilitato/i, nei tempi e nei modi congrui alle analisi da compiersi e/o alle autorizzazioni da predisporre** con correzioni/ emendazioni di cui ai punti seguenti, integrando riferimenti a prezziari di cui alla sezione 4 con anche *prezziari ufficiali DEI* già ampiamente utilizzati dai tecnici estimatori;
- **determinazione del compenso professionale per tecnico/i coinvolto/i secondo le norme del cd. "Equo Compenso"**.

Secondo tale impostazione, congrua ad una efficace analisi, stima, successiva riparazione/ripristini e conseguente rendicontazione del danno specifico, si richiede altresì, ritenendolo indispensabile, posporre in termini maggiormente congrui la valutazione di cui alle analisi progettuali e conseguenti stime e attestazioni peritali di natura tecnico/economica ad una fase successiva a quella, ora in corso, della corresponsione di contributi e ristori di prima emergenza e assistenza. Ciò facendo spostando ad una fase di più compiuta valutazione di dettaglio anche le asseverazioni/dichiarazioni sulla regolarità edilizia dell'immobile in questione.

4. Si richiede di precisare anche nel modello "*perizia di stima*" quanto sopra indicato al punto 2. per i modelli A1 e B1: integrare la definizione pertinenziale con "*o fabbricato/i accessorio/i senza vincolo di pertinenzialità e autonomo/i*" a pag. 3 e a pag. 6 del modello di perizia.

5. In relazione ai danni connessi con gli eventi relativi a fondi, sedimi, aree cortilive, strade di accesso private, e aree esterne in genere all'immobile/i di cui si tratta, relative a frane, deposito detriti, allagamenti, etc. riconducibili alla lettera G della sezione 5; si chiede di integrare la definizione del danno non già limitata a interventi strutturali ma anche di ripristino e/o pulizia conseguenti l'evento calamitoso, integrando il punto G alla pagina 5 del modello predisposto.

6. In relazione alle attestazioni di stato legittimo dell'immobile o degli immobili interessati dagli interventi di ripristino:

- **Considerata la natura diversificata dei possibili interventi da predisporre**, che potrebbero non riguardare immobili, oppure riguardarli ma unicamente con opere di edilizia libera riconducibili ad esempio alla Manutenzione Ordinaria e si ritiene in limitata misura con interventi superiori;

- **Considerata inoltre la necessità di dare concreta urgenza alla stima dei danni limitando il ricorso alle necessità di accesso agli atti presso gli archivi comunali, purtroppo scarsamente digitalizzati oltre che in taluni casi interessati dagli eventi alluvionali**; gravando i Comuni di ulteriori adempimenti amministrativi nell'urgenza emergenziale;

Si ritiene necessario stralciare la dichiarazione di stato legittimo dell'immobile rimandandola alle fasi degli eventuali titoli abilitativi, che si ricorda necessari per precisa disposizione normativa esclusivamente per interventi superiori alla manutenzione ordinaria o edilizia libera.

Le Professioni Tecniche riunite AT-CUPER evidenziano che il limite indicato delle tolleranze ex art.19bis LR.23/2004 non pare utile nella realtà di un patrimonio immobiliare, in larga parte costruito in anni con differenti norme edilizie, rurale, vetusto e con probabili consuete difformità, per le quali, pur riscontrando difformità superiori alle tolleranze di cui all'art.19bis della LR.23/2004 sia possibile accedere all'accertamento di conformità della stessa legge.

Considerando allo stesso tempo la necessità di scongiurare l'eventualità che, in seguito alla presente fase di primo ristoro, segua una fase che riscontri l'esigenza di un recupero dei fondi concessi per difformità edilizie minori, quali quelle a volte leggermente superiori rispetto un limite di verifica ricondotto alle sole tolleranze ex art.19Bis LR.23/2004.

A maggiore specificazione si evidenzia che con la speciale normativa dei bonus edilizi (SuperBonus), attraverso l'introduzione della cd CILAS è stata precisata una soglia di verifica dello stato legittimo, per poter accedere alle agevolazioni fiscali, che ha individuato specificità che riteniamo potere essere replicate.

Conclusioni

A parere di chi scrive, una congrua ed efficace analisi, stima, successiva riparazione e conseguente rendicontazione del danno specifico, può essere redatta compiutamente solo sulla base di un dettagliato progetto degli interventi stessi, ed esclusivamente laddove richiesta in relazione al danno arrecato all'immobile. tale fase, per sua stessa natura, successiva a quella ora in corso, della corresponsione di contributi e ristori di prima emergenza e assistenza, includerà anche con i dovuti tempi e modi, qualora necessario una asseverazione/dichiarazione sulla regolarità edilizia dell'immobile in questione, sollevando da adempimenti che nemmeno per interventi ordinari sono richiesti.

Resta altresì inteso che le criticità evidenziate, rivestono carattere di rilevanza ed urgenza, soprattutto nel caso di una sovrapposizione temporale della fase di stima del danno con la fase di ristoro preliminare, entro il 31/08/2023, termine per la stima che si ritiene opportuno posporre per gli approfondimenti necessari.

Restiamo a disposizione richiedendo l'attivazione di un confronto continuo affinché possa essere fattivo e produttivo, in ragione di un evento paragonabile al Sisma 2012. Segnalando che le professioni tecniche, nei territori colpiti, hanno attivato **confronti QUOTIDIANI con le amministrazioni del territorio**, riteniamo pertanto necessario ed indispensabile poter attivare un analogo e continuativo tavolo di interlocuzione con la Regione, **in particolare prima dell'emanazione di provvedimenti (o come ad esempio le prime FAQ pubblicate)** che riscontrano talune perplessità nelle professioni tecniche qui rappresentate, come negli uffici comunali e nei Sindaci dei comuni colpiti dall'evento.

Restiamo in attesa di un Vs. immediato riscontro, in modo da poter informare entro la settimana una cittadinanza (e le amministrazioni stesse) attualmente smarrita nel comprendere come muoversi in questa già tragica situazione,

***Comitato Unitario delle Professioni dell'Emilia-Romagna – CUP-ER
Ordini e Federazioni di Area Tecnica***

***Il Presidente
Alberto Talamo***

***Il Coordinatore di Area Tecnica
Stefano Curli***

*Federazione Ordini Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori dell'Emilia-Romagna
Federazione Regionale Ordini Ingegneri dell'Emilia-Romagna
Ordine dei Geologi dell'Emilia-Romagna
Federazione Ordini Dottori Agronomi e Forestali dell'Emilia-Romagna
Federazione Collegi Geometri e G. L. dell'Emilia-Romagna
Federazione Ordini Periti Industriali dell'Emilia-Romagna
Coordinamento Collegi Periti Agrari e P.A. L. dell'Emilia-Romagna*

*CUP dell'Emilia-Romagna
Via della Beverara n. 9 – 40131 Bologna Tel. 351-9069410
email: segreteria@cup-er.it pec: cup.er@pec.it web: cup-er.it*