Regolamento Associazione dei Proprietari

Questa breve disanima del documento pubblicato dal Comune di Amatrice, ha lo scopo di fungere da checklist per l'adempimento degli aspetti organizzativi e di quelli formali da portare a compimento al fine di costituire l'associazione dei proprietari della frazione, in ottemperanza appunto a quanto stabilito dal regolamento.

Come tra l'altro già emanato nel decreto n.186 del 17 ottobre 2016, si dava l'input a realizzare la massima concertazione, partecipazione ai processi di ricostruzione con il coinvolgimento della popolazione.

L'Art. 1 dichiara le finalità per cui il Comune di Amatrice ha redatto il regolamento in oggetto, in particolare stabilisce che ci saranno dei soggetti che saranno accreditati per partecipare alla concertazione tra Proprietari, Comune di Amatrice e l'Ufficio Speciale per la Ricostruzione.

L'Art. 2 precisa che i cittadini proprietari di immobili nel territorio possono costituirsi in Associazioni di proprietari. Messa in questo modo sembrerebbe che la costituzione di un'Associazione sia possibile, ma non obbligatoria, ma così non è e viene specificato in articolo successivo.

L'associazione deve essere "certificata" o con atto notarile o con registrazione di scrittura privata.

Ciò sta a significare che deve avere uno "statuto" da cui si evinca la sua costituzione, vale a dire organi di funzionamento, incarichi, con specificata la modalità di votazione per le decisioni interne dell'associazione (compresa la specificazione di deleghe di rappresentanza) e per l'elezione di uno o più rappresentanti che saranno poi quelli che saranno invitati alla partecipazione.

Nota: non va bene la nostra Associazione Proloco Collegentilesco, in quanto è espressamente citato che i partecipanti all'associazione dei proprietari siano appunto proprietari, la nostra associazione è composta da proprietari e non.

L'art. 3 stabilisce i criteri per cui l'Associazione possa essere presa come rappresentativa della frazione precisando che la stessa deve essere composta da almeno i due terzi dei beneficiari dei contributi (art2 ordinanza 19/2017) calcolati sui dati catastali delle particelle della frazione e dei componenti dell'associazione. Questa misura è stata inserita al fine di evitare frammentazioni all'interno delle frazioni e per avere un confronto quanto più possibile univoco e centrato nella frazione.

Le associazioni rappresentative, quindi quelle che rispondono ai criteri di cui sopra, saranno coinvolte negli atti del Comune dell'UPR per l'urbanistica. Di conseguenza tutto ciò sta a significare che la costituzione dell'Associazione dei proprietari è fondamentale, non una opinione.

L'art. 4 a mio modesto parere è un refuso, in quanto completamente scollegato con il resto del regolamento e non ha nessuna valenza, fine specifico con la formazione delle Associazioni di proprietari, è chiaro che un aggregato è composto da proprietari, ma lo avrei visto funzionale al discorso se ci fosse stato specificato che il rappresentante dell'aggregato avesse funzionalità di rappresentanza all'interno dell'Associazione, cosa che non risulta appunto nell'art. 4. Tra l'altro i rappresentanti degli aggregati non possono essere nominati finché non sia sancito dall'UPR il riconoscimento degli stessi.

l'art. 5 semplice comunicazione che stabilisce che una volta formata l'Associazione dei proprietari la stessa deve essere registrata presso l'albo delle Associazioni che viene costituito con il suddetto regolamento.

In particolare aggiunge cosa dovrà essere depositato insieme alla richiesta:

- Domanda
- Atto Costitutivo e Statuto o scrittura autenticata
- Verbale di Assemblea con nomina di rappresentanti
- Elenco associati con l'indicazione dei beneficiari cui all'Ord 19/2017 e il relativo valore base imponibile catastale rappresentato.

e qui iniziano le incombenze da realizzare

1) La domanda, forse verrà emanato un modello di domanda non lo so, ma in caso contrario una richiesta di iscrizione si fa, non è un problema.

2) L'atto costitutivo o la scrittura autenticata, al cui interno deve essere contenuto tutto quello detto in precedenza, ci sono dei modelli in giro che possiamo prendere per la stesura, compilarlo, sottoporlo a tutti i partecipanti e poi farlo registrare (credo che costi meno di un atto notarile)

3) Il verbale dell'assemblea da cui risulti la nomina delle cariche e la nomina dei rappresentanti che saranno delegati alla partecipazione agli atti del Comune e dell'UPR

4) L'elenco degli associati (proprietari degli immobili della frazione) beneficiari di quanto stabilito dall'art 2 dell'ordinanza 19/2017, con specificato il relativo valore base di imponibile catastale, ovvero le caratteristiche catastali della proprietà o delle proprietà di ciascun associato. Da qui la richiesta fatta di inviare a mezzo e-mail i dati in oggetto, per la formazione di una base che ci possa consentire di redigere l'elenco.

Il comune in base ai dati forniti dall'Associazione dei proprietari, verificherà la corrispondenza a che il valore sia di almeno i due terzi e darà esito alla registrazione.

l'art. 6 cita che verrà pubblicato un elenco con le associazioni registrate rappresentative.

gli articoli 7, 8 e 9 stabiliscono l'iter procedurale dividendo lo stesso in tre fasi:

- Fase di consultazione
- Fase di concertazione
- Pianificazione Convenzionata

Nella consultazione è previsto che venga fatto un quadro dettagliato della situazione, in particolare le Associazioni rappresentative saranno convocate e saranno chiamate a fornire anche a mezzo di documentazione cartacea e/o fotografica la storia e lo stato delle cose prima degli eventi sismici, in questa fase è prevista anche una individuazione preliminare degli aggregati edilizi (quindi a conferma delle

situazioni di fatto esistenti) ai fini di un piano di cantierizzazione. Cioè, vista la conformazione delle frazioni, in cui magari ci sono spazi stretti tra fabbricati o vicoli, potrebbero verificarsi delle problematiche nella creazione dei cantieri, notificando queste cose, come altre si dà all'UPR maggiore informazione che in altri modi non avrebbero se non con sopralluoghi di personale non del luogo nelle singole frazioni, apportano ovvi ritardi.

Nella concertazione è prevista un coordinamento tra le parti con la formulazione di pareri preventivi sugli atti derivanti dai piani urbanistici attuativi presentati dal Comune.

All'interno di questa fase il regolamento fa espresso riferimento ad un rapporto costruttivo tra le parti in causa, Proprietari-Comune-UPR, fornendo massima collaborazione sull'individuazione delle necessità, delle opzioni anche per quanto concerne le modalità costruttive e sulle tecnologie idonee ad aumentare il livello di sicurezza dei fabbricati.

Nell'ultima fase, cioè dopo che il Comune ha raccolto, in collaborazione con l'Associazione dei proprietari le informazioni e quant'altro necessario alla redazione dei piani, in sede di stesura appunto le Associazioni dei proprietari saranno invitate ad esprimere parere preventivo sui contenuti degli stessi, prima della presentazione e quindi della successiva adozione da parte del Consiglio Comunale.

Ovviamente il regolamento specifica che il Comune si riserva la facoltà di procedere comunque all'approvazione del piano anche in assenza di parere preventivo positivo dell'Associazione dei proprietari.

Art 10 i destinatari di tutto il processo regolamentato sono i proprietari, ovviamente, cita di nuovo gli aggregati, e anche gli edifici singoli, forse mi sfugge qualche particolare ma ripeto, mi sembra una conseguenza logica, si avrà modo di chiedere delucidazioni in merito.

art 11 verrà istituito un portale dove saranno pubblicate tutte le informazioni inerenti i processi suddetti, potranno accreditarsi sia le Associazioni validate, ma anche i singoli cittadini, il che personalmente trovo sia molto positivo ai fini dell'informazione.

Bene quindi, tutto questo stabilito da regolamento, apre una fase positiva ed estremamente costruttiva, l'Amministrazione sembra voler "sfruttare" al massimo la partecipazione dei cittadini in modo preventivo, con l'obiettivo si presume di ottenere benefici e velocizzazione delle cose per tutti i soggetti facenti parte del processo.

Da parte nostra dobbiamo fissare date certe, senza se senza ma ne ammenicoli vari per poter partire con la fase di costituzione, quindi coraggio e diamoci da fare, si invitano tutti i proprietari a partecipare, indistintamente dalle classificazioni di danno.