

1. Requisiti generali per l'individuazione degli immobili da rilocalizzare

I requisiti necessari al fine dell'individuazione degli immobili da rilocalizzare in via preventiva, intendendosi in tal senso edifici non gravemente danneggiati o distrutti da eventi calamitosi, sono i seguenti:

- a) essere adibito ad abitazione principale o secondaria;
- b) essere conforme alla normativa urbanistico-edilizia vigente;
- c) essere ubicato, nel Piano Regolatore Comunale approvato e adeguato al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), in area di classe IIIC ("Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 9 luglio 1908, n. 445"), ai sensi della circolare del Presidente della Giunta regionale 8 maggio 1996, n. 7/LAP e Nota Tecnica esplicativa del 1999. Qualora il Comune abbia ancora in corso l'adeguamento del PRG al PAI e abbia effettuato gli studi di approfondimento sul proprio territorio sulla base delle disposizioni regionali e ne abbia avuto la condivisione in linea tecnica dai Settori regionali competenti, la proposta di classificazione delle aree IIIC è ritenuta valida ai fini della valutazione per la rilocalizzazione. In fase istruttoria, il Settore regionale Difesa del suolo, al fine di confermare la proposta di classificazione dell'area, oltre a verificare lo stato di rischio nelle mappe del PGRA, potrà richiedere un contributo tecnico ai Settori Geologico, Sismico e Tecnico regionale di riferimento.

Qualora il Comune non abbia lo strumento urbanistico ricadente nelle fattispecie di cui alla precedente lettera c), in alternativa sono necessari i seguenti requisiti:

- d) essere localizzato in aree comprese tra argini realizzati in attuazione delle linee B di progetto previste dal PAI e il corso d'acqua;
- e) rientrare in un'area perimetrata ai sensi dell'art. 9 bis (Dissesti e calamità naturali) della Lr 56/1977.

Il requisito di cui alla precedente lettera c), fa riferimento a tutte le tipologie di dissesto come di seguito specificate:

- fasce fluviali lungo i corsi d'acqua principali;
- dissesti idraulici lungo la rete idrografica secondaria (esondazioni, conoidi);
- dissesti idrogeologici di versanti (frane, valanghe);
- aree a rischio idrogeologico molto elevato (RME).

Si specifica che per "edifici gravemente danneggiati" si intendono gli edifici oggetto di un'ordinanza sindacale di inagibilità. Resta comunque inteso che in caso di evento calamitoso, l'eventuale rilocalizzazione di edifici distrutti o danneggiati dall'evento stesso, che si trovino nelle condizioni previste dai provvedimenti specificamente adottati post evento dal Dipartimento di Protezione Civile o dal Consiglio dei Ministri ovvero dalla Giunta Regionale, dovrà avvenire secondo le procedure previste e con i fondi all'uopo stanziati nei suddetti provvedimenti. Nel caso in cui il proprietario di un immobile abbia già ricevuto ristori a seguito di danni non gravi subiti nel corso di eventi calamitosi occorsi negli ultimi dieci anni e fino ad un massimo di tre anni, il contributo è concedibile.

2. Requisiti per l'individuazione degli immobili vulnerabili ma non rilocalizzabili

I requisiti necessari al fine dell'individuazione degli immobili vulnerabili ma non rilocalizzabili sono i seguenti:

- a) essere adibito ad abitazione principale o secondaria;

- b) essere conforme alla normativa urbanistico-edilizia vigente;
- c) essere localizzato lungo un corso d'acqua e avere peculiari caratteristiche storiche e/o sociali o appartenere ad un abitato caratterizzato da una particolare configurazione dell'impianto urbanistico tale da non potersi procedere alla rilocalizzazione.

3. Scala di priorità per la concessione del contributo

Al fine della concessione del contributo di rilocalizzazione e di quello di riduzione della vulnerabilità, si individua la seguente scala di priorità:

- a) utilizzo dell'unità abitativa come abitazione principale, anche da parte di locatari;
- b) utilizzo dell'unità abitativa come abitazione secondaria, anche da parte di locatari.

~~All'interno di ciascuna delle suddette categorie, la priorità è data dall'ubicazione dell'immobile in aree soggette a fenomeni di dissesto di più incerta prevedibilità in termini di entità e di frequenza di accadimento.~~

All'interno di ciascuna delle suddette categorie, la priorità è data dall'ubicazione dell'immobile in aree RME (Rischio Molto Elevato) del PAI, o successivamente classificate negli strumenti urbanistici ad esso adeguati in classe IIIb4 o IIIc delle disposizioni regionali; in aree ricadenti nelle APSFR (Areas of Potential Significant Flood Risk) del PGRA distrettuali o regionali e classificate R4 (rischio molto elevato); in aree a tergo di argini realizzati previsti dalla pianificazione (linee B di progetto del PAI) e per i quali si è pertanto aggravata la situazione di rischio. Inoltre, con riferimento alla tipologia di dissesto, la priorità è riconosciuta per gli edifici interessabili da frana, conoide o valanga rispetto all'esonazione, laddove vi sia cioè una minore prevedibilità e intensità.

Le richieste saranno esaminate secondo un ordine cronologico e sulla base dei finanziamenti all'uopo stanziati.

4. Modalità di calcolo del contributo

4.1 Criteri per il calcolo del contributo di rilocalizzazione

Per la definizione del calcolo del contributo di rilocalizzazione e delle condizioni per l'erogazione del medesimo, si individuano i seguenti criteri, finalizzati a incentivare la rilocalizzazione preventiva dei privati:

- a) il contributo è computato utilizzando il valore del limite massimo di ~~costo totale al m² stabilito per gli interventi di nuova edificazione di edilizia sociale sovvenzionata~~ costo di realizzazione tecnica al mq stabilito per gli interventi di nuova edificazione di edilizia sociale agevolata¹;
- b) per gli immobili adibiti ad abitazione principale, il contributo è commisurato al 100% della superficie utile dell'abitazione da rilocalizzare, con il limite massimo di 200 m², e al 30% della superficie degli eventuali rustici annessi all'abitazione medesima;
- c) per gli immobili adibiti ad abitazione secondaria, il contributo è pari al 75% di quello relativo agli immobili adibiti ad abitazione principale.

Per "superficie utile (SU)" si intende la superficie definita all'art. 14 del Regolamento edilizio tipo della Regione Piemonte approvato con DCR n. 247-45856 del 28/11/2017, ossia la "superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre", sono escluse le "superfici accessorie (SA)" di cui all'art. 15 del medesimo Regolamento.

¹ Per il calcolo si faccia riferimento alla DD n. 203 del 4 marzo 2019, importo C.R.N. pari a 1,034,00 €

Possono comunque essere conteggiate come superfici utili abitabili le superfici dei locali che, pur avendo destinazione catastale non residenziale (es. depositi o ripostigli), hanno avuto in passato funzione abitativa e attualmente posseggono i requisiti minimi per essere considerati, ai fini urbanistici, come locali abitabili, e in particolare sono dotati di porte, finestre, punto luce e/o allacciamento idrico, intonaco e pavimenti, purché tali caratteristiche siano attestate da specifica dichiarazione sottoscritta dall'Amministrazione comunale.

Per "rustici" si intendono i manufatti edilizi esistenti delimitati da tamponamenti individuati a catasto terreni o edilizio urbano e utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza (stalle, fienili, depositi, ...), ai sensi della Lr n. 9/2003.

È consentito l'acquisto o la costruzione di un nuovo immobile nei comuni limitrofi a quello in cui ricade l'immobile da rilocalizzare, nonché nella relativa Provincia.

Nel caso di rinuncia all'acquisto o alla nuova costruzione di un immobile, è possibile la concessione di un indennizzo pari al 50% del contributo che sarebbe spettato nel caso di acquisto o nuova costruzione.

4.2 Calcolo del contributo di rilocalizzazione teorico

Il contributo di rilocalizzazione teorico (CRT) per gli immobili adibiti ad abitazione principale viene calcolato come prodotto del limite massimo di ~~costo totale al m² per gli interventi di nuova edificazione di edilizia sociale sovvenzionata (CT)~~ costo di realizzazione tecnica al mq stabilito per gli interventi di nuova edificazione di edilizia sociale agevolata, aggiornato periodicamente con determinazione dirigenziale regionale, per la superficie utile (SU) dell'abitazione da rilocalizzare (fino a un massimo di 200 m²) sommata al 30% della superficie degli eventuali rustici annessi all'abitazione medesima (SR).

$$\begin{aligned} CRT_1 &= CT \times (SU + 0,3 \times SR) && \text{con } SU \leq 200 \text{ m}^2 \\ CRT_1 &= CR \times (SU + 0,3 \times SR) \end{aligned}$$

4.3 Calcolo del contributo di rilocalizzazione massimo ammissibile

Il contributo di rilocalizzazione massimo ammissibile per gli immobili adibiti ad abitazione principale (CRA₁), pur essendo computato in maniera indipendente dalle condizioni effettive in cui è l'edificio oggetto di rilocalizzazione, non può comunque superare la stima del valore complessivo attuale dell'immobile (SI), di cui al paragrafo 5.1.

$$\text{se } CRT \leq SI \quad \rightarrow \quad CRA_1 = CRT$$

$$\text{se } CRT > SI \quad \rightarrow \quad CRA_1 = SI$$

Il contributo di rilocalizzazione massimo ammissibile per gli immobili adibiti ad abitazione secondaria (CRA₂) viene calcolato nella misura del 75% dell'anzidetto contributo ammissibile relativo agli immobili adibiti ad abitazione principale.

$$CRA_2 = 0,75 \times CRA_1$$

Nel caso in cui il privato non intenda acquistare ovvero costruire ex novo un immobile sostitutivo, è prevista la concessione di un indennizzo (I₁ per le prime case ed I₂ per le seconde case), che viene calcolato rispettivamente nella misura del 50% del contributo massimo ammissibile relativo agli immobili adibiti ad abitazione principale ovvero del contributo massimo ammissibile relativo a quelli adibiti ad abitazione secondaria.

$$I_1 = 0,5 \times CRA_1$$

$$I_2 = 0,5 \times CRA_2$$

4.4 Calcolo del contributo di rilocalizzazione concedibile

Il contributo effettivamente concedibile (CRC₁ per le prime case e CRC₂ per le seconde case) non può comunque superare la spesa complessiva sostenuta dal privato (SCP), poiché erogato

specificamente per consentire al privato l'acquisizione di un immobile sostitutivo e non finalizzato al ristoro di un danno subito o della perdita di un bene del privato.

Pertanto possono essere riconosciute le spese documentate per l'acquisto o la costruzione della nuova abitazione (SD), fino al raggiungimento della suddetta quota massima.

In particolare, nel caso di acquisto di un immobile già esistente, nell'ambito della suddetta spesa complessiva sostenuta dal privato, oltre al prezzo pattuito di vendita dell'immobile (PV), sono riconoscibili dunque anche tutte le spese documentate collegate al suddetto acquisto (imposte e onorario notaio, ad esclusione delle prestazioni dell'agenzia immobiliare, che non costituiscono spese obbligatorie), fino al limite massimo costituito dalla differenza tra il contributo ammissibile e il prezzo di vendita.

$$SCP = PV + SD$$

4.5 Casi particolari di rilocalizzazione

Agli immobili concessi in locazione come abitazione viene riconosciuto al proprietario il contributo stabilito per gli immobili adibiti ad abitazione secondaria, in quanto l'utilizzo come abitazione principale non risulta esercitato dal proprietario.

Per gli immobili abitativi aventi alcune strutture abusive, potrà essere erogato il contributo di rilocalizzazione esclusivamente per la parte conforme alla normativa urbanistico-edilizia vigente.

Per i rustici, così come definiti dalla l.r. n. 9/2003, eventualmente esistenti nell'area confinante con quella di pertinenza di un edificio da rilocalizzare, di proprietà diversa, al proprietario del rustico che accetta la demolizione dello stesso, è riconosciuta la quota di contributo di cui alla seconda parte della lettera a) del paragrafo 4.1., ovvero il 30% della superficie del rustico.

Per gli edifici non ancora agibili in corso di costruzione, potrà essere riconosciuta una quota del contributo previsto per gli immobili adibiti ad abitazione secondaria, ridotta in funzione del livello di finitura e dello stato di conservazione, da valutare caso per caso.

4.6 Casi di esclusione

Per gli immobili abitativi completamente abusivi non può essere erogato alcun contributo di rilocalizzazione, nemmeno per le sole spese di demolizione. La demolizione di tali strutture dovrà essere effettuata secondo le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. A tal proposito, si ricorda che i Comuni possono accedere ai finanziamenti di cui all'articolo 72-bis del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, inserito dall'articolo 52, comma 1, della legge 28 dicembre 2015, n. 221, secondo le modalità stabilite nel decreto del Ministro dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare 22 luglio 2016.

Per gli edifici collabenti, così come definiti dall'art. 6, comma 1, lett. c del DM n. 28 del 02/01/1998, è riconosciuto al Comune unicamente il solo contributo per la demolizione, nonché quello relativo all'esproprio dell'area di pertinenza. Spetta in ogni caso all'Amministrazione comunale la valutazione circa l'opportunità di operare in tal senso, anche con riferimento all'incremento della pericolosità che la presenza dell'edificio può causare.

4.7 Calcolo del contributo di riduzione della vulnerabilità per edifici non rilocalizzabili

Nel caso di edifici esposti a rischio idraulico non rilocalizzabili per la particolare configurazione dell'impianto urbanistico o per loro peculiari caratteristiche storiche e sociali verranno riconosciute al privato proprietario le spese da sostenere per la realizzazione di interventi edilizi sui singoli edifici volti a ridurre la vulnerabilità, come ad esempio tamponatura stagna delle aperture, sopraelevazione di muretti di recinzione, impermeabilizzazioni, barriere di contenimento, allagamento guidato. Le soluzioni proposte dovranno essere incluse in uno specifico progetto contenente la quantificazione dei costi previsti, da computarsi sulla base del prezzario regionale

nella versione più aggiornata, anche al fine della comunicazione del preventivo da parte del Comune stesso agli uffici regionali.

5. Adempimenti in capo al proprietario dell'immobile

5.1 Adempimenti in capo al proprietario dell'immobile da rilocalizzare

In capo al proprietario di un immobile da rilocalizzare avente i requisiti di cui al paragrafo 1, che intenda avvalersi della facoltà di usufruire del contributo di rilocalizzazione, sussistono tre distinte possibilità:

- l'acquisto e/o la ristrutturazione di uno o più immobili già esistenti, non ubicati in area a rischio idraulico e idrogeologico,
- la costruzione di uno o più immobili ex novo su un terreno, non ubicato in area a rischio idraulico e idrogeologico, acquistato dal proprietario dell'immobile da rilocalizzare, ovvero all'interno dell'area di atterraggio messa a disposizione dal Comune,
- nel caso in cui il proprietario dell'immobile da rilocalizzare non intenda procedere all'acquisto e/o alla ristrutturazione ovvero alla costruzione di un immobile sostitutivo, accettazione di un indennizzo pari al 50% del contributo che sarebbe spettato nel caso di acquisto o nuova costruzione.

Ai fini dell'erogazione del contributo, il proprietario dell'immobile da rilocalizzare dovrà fornire all'Amministrazione comunale la domanda di contributo di rilocalizzazione ovvero di indennizzo alternativo, nonché la perizia giurata relativa all'abitazione da rilocalizzare, redatta da un professionista iscritto al relativo albo professionale e con annessa relativa fattura.

Tale perizia deve contenere:

- relazione descrittiva dell'immobile;
- mappa e visura catastale;
- planimetrie di tutti i piani dell'immobile;
- documentazione fotografica dell'esterno e di tutti i locali;
- computo analitico della superficie utile e della superficie dell'eventuale rustico, così come definite al paragrafo 4.1;
- stima del valore complessivo attuale dell'immobile.

Il proprietario dell'immobile da rilocalizzare dovrà inoltre fornire all'Amministrazione comunale il compromesso d'acquisto registrato relativo all'immobile sostitutivo, ovvero, nel caso in cui opti per la costruzione di un immobile ex novo, il computo metrico estimativo di massima redatto sulla base del prezzario regionale in vigore e il cronoprogramma dei suddetti lavori di costruzione, unitamente alla richiesta di avvio della relativa pratica edilizia.

Contestualmente al ricevimento del contributo / indennizzo di rilocalizzazione, il proprietario dell'immobile da rilocalizzare (o del solo eventuale rustico annesso, se diverso da quello dell'edificio principale ad uso abitativo) dovrà trasferire a titolo gratuito il diritto di proprietà dell'immobile medesimo (o del solo eventuale rustico annesso) all'Amministrazione comunale.

Nel caso in cui il proprietario di un immobile da rilocalizzare (o del solo eventuale rustico annesso, se diverso da quello dell'edificio principale ad uso abitativo) non intenda avvalersi della facoltà di usufruire del contributo di rilocalizzazione, decade da qualunque beneficio, contributo, indennizzo o risarcimento relativo a eventuali futuri danni causati all'immobile di sua proprietà in conseguenza del verificarsi di calamità naturali, così come previsto dall'articolo 67, comma 6, del d.lgs. 152/2006.

Il proprietario medesimo dovrà fornire all'Amministrazione comunale espressa dichiarazione scritta di rinuncia ad avvalersi della facoltà di usufruire del contributo di rilocalizzazione e di

contezza della decadenza da qualunque beneficio, contributo, indennizzo o risarcimento relativo a eventuali futuri danni.

~~Tale fattispecie è ammissibile anche in casi di edifici aventi più unità abitative e non preclude la possibilità di accettare il contributo di rilocalizzazione da parte degli altri proprietari. Nel caso in cui la tipologia costruttiva non consenta la demolizione della parte di edificio del proprietario che ha accettato di rilocalizzarsi, il Comune provvederà a rendere inutilizzabile l'edificio (ad es. attraverso tamponamenti dei varchi esistenti).~~

Nel caso di immobili costituiti da più unità immobiliari appartenenti a diversi proprietari, questi ultimi, ai fini di accedere al contributo di rilocalizzazione, dovranno pervenire ad un'unica determinazione in merito alla facoltà di usufruire o meno del contributo di rilocalizzazione.

5.2 Adempimenti in capo al proprietario dell'immobile di cui ridurre la vulnerabilità ma non rilocalizzabile

I proprietari che usufruiranno del contributo di riduzione della vulnerabilità per edifici non rilocalizzabili devono presentare al Comune specifico progetto, da sottoporre al parere dell'Autorità idraulica competente, che dovrà dimostrare la validità dell'intervento rispetto alla riduzione del rischio, sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica.

Restano ferme le procedure edilizie di cui al DPR 380/2001 e s.m.i.

La manutenzione delle opere realizzate sarà in capo ai proprietari.

6. Adempimenti in capo all'Amministrazione comunale

L'Amministrazione comunale, qualora ritenga necessaria la rilocalizzazione di immobili ad uso abitativo ubicati in aree a rischio idraulico e idrogeologico, se non rientranti nella fattispecie di cui al precedente punto 1 lettere d) ed e), dovrà, prima di presentare richiesta per la proposta di rilocalizzazione degli edifici individuati in zone a rischio, approvare una variante al proprio strumento urbanistico che individui l'area sulla quale insistono tali immobili come classe IIIC ai sensi della suddetta circolare PGR 7/LAP/1996, nonché, qualora ritenuti necessari, gli eventuali comprensori di aree destinate all'edilizia residenziale, nei quali favorire il trasferimento dei suddetti immobili, ai sensi degli articoli 18bis e 40 delle Norme di attuazione del PAI (cosiddette "aree di atterraggio"). Le aree di atterraggio dovranno essere preferibilmente individuate tra quelle già destinate ad usi residenziali e l'individuazione dei lotti prescelti per la rilocalizzazione potrà altresì avvenire nel rispetto dei disposti di cui all'articolo 27 comma 10 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56.

In alternativa alla procedura di cui al primo capoverso, l'Amministrazione comunale potrà richiedere alla Regione l'individuazione dell'area a rischio, ai sensi dell'art. 9 bis della Lr n. 56/1977.

In presenza dei requisiti di ammissibilità di cui al paragrafo 1, e sulla base della domanda inoltrata dal proprietario dell'immobile, l'Amministrazione comunale dovrà presentare alla Regione Piemonte - Direzione Opere pubbliche, Difesa del suolo, Montagna, Foreste, Protezione civile, Trasporti e Logistica - Settore Difesa del Suolo, la proposta di rilocalizzazione di singoli edifici, contenente la stima di massima della spesa relativa al contributo di rilocalizzazione e delle spese connesse di cui al paragrafo 8, nonché il relativo cronoprogramma.

Successivamente, ai fini dell'erogazione del contributo di rilocalizzazione, l'Amministrazione comunale, per ognuno degli immobili proposti, dovrà redigere, sulla base della perizia giurata di cui al paragrafo 5.1, apposita istruttoria contenente il calcolo del contributo di rilocalizzazione, computato con le modalità di cui al paragrafo 4.

L'Amministrazione comunale dovrà altresì redigere il progetto definitivo dei lavori di demolizione dell'immobile e, nel caso in cui il proprietario del suddetto immobile opti per la costruzione di una nuova abitazione, il progetto definitivo dei lavori di realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione necessarie.

L'Amministrazione comunale, una volta acquisita a titolo gratuito la proprietà dell'immobile, dovrà procedere alla demolizione dell'immobile stesso nel più breve tempo possibile, ad eccezione dell'ipotesi di un fabbricato non interamente rilocalizzato: in tal caso, non potendosi procedere alla demolizione del fabbricato, l'Amministrazione comunale dovrà provvedere alla chiusura con tamponature di tutti i varchi esistenti nelle unità abitative rilocalizzate.

A seguito della demolizione, il terreno su cui ricade l'immobile, costituito esclusivamente dall'impronta dell'edificio, dovrà, dopo essere stato ridotto in pristino, essere acquisito, ai sensi dell'articolo 67 comma 6 del d.lgs. 152/2006, al patrimonio indisponibile del Comune, che potrà autorizzare le utilizzazioni compatibili col regime giuridico proprio di tale categoria di beni pubblici, nonché con il grado di rischio idraulico e idrogeologico presente. Tale terreno di risulta, essendo acquisito *ex lege* al patrimonio indisponibile del Comune, non è pertanto soggetto a procedura espropriativa. L'eventuale area pertinenziale relativa all'immobile in oggetto, adibita a cortile, orto, giardino, frutteto o a destinazioni similari, resta di proprietà dei privati, rimanendo comunque soggetta alle limitazioni d'uso imposte dalle esigenze di sicurezza idraulica e idrogeologica.

Il Comune ha la facoltà di concedere il terreno relativo all'impronta dell'edificio in comodato d'uso all'ex proprietario, vincolandone l'uso alle medesime destinazioni dell'area di pertinenza su richiamate.

Si sottolinea infine che, sino al momento dell'eventuale rilocalizzazione, ovvero nel caso di rinuncia del contributo da parte del proprietario dell'immobile a rischio, restano comunque ferme le competenze in capo all'Amministrazione comunale in materia di salvaguardia della pubblica e privata incolumità e di protezione civile. In particolare, l'Amministrazione comunale, dovrà valutare se le condizioni di rischio cui sono sottoposti gli immobili ricadenti all'interno del territorio comunale rendano necessaria l'emanazione di un'ordinanza di sgombero degli stessi, anche in situazioni meteo-idrologiche non avverse.

7. Procedure per l'erogazione del contributo di rilocalizzazione

Ai fini dell'erogazione del contributo di rilocalizzazione, l'acquisto della nuova abitazione, ovvero l'avvio della pratica edilizia relativa alla costruzione del nuovo immobile, deve essere perfezionato in data successiva alla proposta di rilocalizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

Nel caso in cui il proprietario dell'immobile da rilocalizzare opti per l'acquisto di un'abitazione già esistente, l'Amministrazione comunale potrà trasferire al privato una quota parte del suddetto contributo prima della stipula dell'atto di acquisto del nuovo immobile, mentre il saldo finale del contributo medesimo dovrà comunque avvenire al momento della stipula del suddetto atto di acquisto e alla presentazione della documentazione comprovante l'avvenuta effettuazione delle eventuali spese ulteriori rispetto al prezzo pattuito di vendita.

Nel caso in cui il proprietario dell'immobile da rilocalizzare opti per la costruzione o la ristrutturazione di un immobile, l'Amministrazione comunale dovrà trasferire al proprietario dell'immobile rilocalizzato somme fino al 100% del contributo spettante, a stati di avanzamento dei lavori di costruzione o ristrutturazione, dietro presentazione di regolari fatture.

Nel caso in cui il proprietario dell'immobile da rilocalizzare abbia un mutuo da estinguere sull'abitazione da rilocalizzare, a tal fine potrà utilizzare il contributo concesso.

8. Spese ammissibili connesse alla rilocalizzazione

Al proprietario dell'immobile da rilocalizzare è riconosciuta interamente la spesa sostenuta per la redazione della perizia giurata relativa all'immobile da rilocalizzare, di cui al paragrafo 5.1, **nel limite massimo pari a 5€/mq per unità di superficie complessiva dell'immobile periziato.**

Nel caso in cui il proprietario dell'immobile da rilocalizzare opti per la costruzione di una nuova abitazione, le spese per l'acquisizione del relativo terreno, nonché l'ammontare del contributo per il rilascio del permesso di costruire (di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001), risultano ricomprese nel contributo di rilocalizzazione concesso, per ragioni di parità di trattamento tra chi acquista un'abitazione già costruita e chi invece la costruisce ex novo.

Per le medesime ragioni, nel caso in cui l'Amministrazione comunale, ai sensi degli articoli 18bis e 40 delle Norme di attuazione del PAI, individui comprensori di aree nei quali favorire il trasferimento di "insediamenti" (ma non di singoli edifici, per i quali verrebbe meno il necessario requisito della pubblica utilità) siti in aree a rischio idraulico e idrogeologico, i costi per l'espropriazione delle suddette aree di atterraggio sono ricompresi nel contributo per la rilocalizzazione e non vengono riconosciuti a parte, ad eccezione di quelli relativi alle aree sulle quali saranno realizzate le eventuali opere di urbanizzazione necessarie.

Alle Amministrazioni comunali sono riconosciute interamente, per ogni singolo immobile da rilocalizzare, le seguenti spese connesse alla rilocalizzazione:

- eventuali spese sostenute per l'effettuazione delle varianti allo strumento urbanistico comunale finalizzate a individuare l'area sulla quale insistono gli immobili da rilocalizzare come classe IIIC ai sensi della circolare PGR 7/LAP/1996, e/o gli eventuali comprensori di aree destinate all'edilizia residenziale, nei quali favorire il trasferimento dei suddetti immobili ("aree di atterraggio");
- spese per la demolizione dei fabbricati da rilocalizzare, inclusi tutti i rustici, a eccezione del caso di mancata accettazione (paragrafo 5.1 ultimo capoverso), spese per la chiusura con tamponature di tutti i varchi esistenti di unità abitative comprese in un fabbricato non interamente rilocalizzato, spese per la riduzione in pristino delle aree relitte: esse sono costituite dalle spese per i lavori, per gli oneri della sicurezza e dalle somme a disposizione della stazione appaltante;
- spese per i frazionamenti, le variazioni catastali ed eventuali spese notarili connesse al trasferimento di proprietà;
- nel caso in cui il privato opti per la costruzione di una nuova abitazione anziché per l'acquisto di una già esistente, spese per le eventuali opere di urbanizzazione necessarie nel Comune in cui il privato intende realizzare il suddetto immobile, comprensive delle eventuali spese per espropriare le aree su cui si realizzano le opere di urbanizzazione stesse, per la sola parte eccedente la quota del contributo per il rilascio del permesso di costruire relativa agli oneri di urbanizzazione: esse sono costituite dalle spese per i lavori, per gli oneri della sicurezza e dalle somme a disposizione della stazione appaltante.

Per le spese generali e tecniche relative ai suddetti lavori di demolizione e di urbanizzazione è riconosciuto un contributo forfettario nella misura massima del 15% dell'importo totale dei lavori (costituito dai lavori a base d'asta e dagli oneri per la sicurezza, comprese eventuali perizie suppletive calcolate al lordo, lavori in economia, lavori preliminari, sondaggi, opere provvisorie o di somma urgenza, etc.) e del valore delle espropriazioni qualora presenti.

Per spese generali e tecniche si intendono:

- spese relative alla progettazione (compresi i rilievi topografici e le valutazioni tecniche conseguenti ad indagini specialistiche e/o del sottosuolo);
- relazioni ambientali per le autorizzazioni paesaggistiche e per la verifica o valutazione di impatto ambientale, le valutazioni ittologiche e forestali, la verifica preventiva di interesse archeologico, ecc;
- oneri previdenziali, con esclusione dell'IVA;
- spese tecnico-amministrative riconducibili alle espropriazioni, con esclusione delle imposte di legge, delle spese per i frazionamenti, delle variazioni catastali e delle eventuali spese notarili;

- direzione lavori;
- coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed in fase esecutiva;
- incentivo per funzioni tecniche;
- supporto al responsabile unico del procedimento (RUP), verifica e validazione della progettazione;
- eventuali collaudi;
- oneri per gara d'appalto;
- oneri per pubblicità;
- in generale ogni spesa non riconducibile all'esecuzione di opere o lavori, nonché agli oneri di legge.

Per il riconoscimento del suddetto fondo per la progettazione e l'innovazione, è necessaria una specifica dichiarazione dell'Amministrazione comunale relativa al rispetto delle modalità e dei criteri stabiliti dall'apposito regolamento comunale.

9. Procedure per l'erogazione delle spese ammissibili connesse alla rilocalizzazione

L'erogazione del contributo relativo alle spese connesse alla rilocalizzazione di cui al paragrafo 8, avverrà secondo le modalità di cui all'articolo 11 della legge regionale 21 marzo 1984, n. 18 e all'articolo 18 del regolamento regionale 29 aprile 1985, n. 7 (approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 3791 del 1985).

In particolare, un primo acconto, pari al 30% del contributo concesso, potrà essere trasferito all'Amministrazione comunale alla presentazione della determinazione a contrarre, del provvedimento di approvazione dell'aggiudicazione dei lavori di demolizione / urbanizzazione e del contratto d'appalto con il quale l'Amministrazione comunale affida i lavori medesimi.

Un ulteriore 30% del contributo concesso potrà essere trasferito all'Amministrazione comunale alla presentazione dello stato di avanzamento dei lavori in misura non inferiore al 30%, del relativo certificato di pagamento e del provvedimento con il quale l'Amministrazione comunale approva o attesta il suddetto stato di avanzamento dei lavori.

Una percentuale tale che conduca ad un valore massimo del 90% del contributo concesso, nell'ammontare rideterminato in base al ribasso d'asta realizzato in sede di gara, potrà essere trasferito all'Amministrazione comunale alla presentazione dello stato finale dei lavori, del relativo certificato di pagamento e del provvedimento con il quale l'Amministrazione comunale approva lo stato finale dei lavori.

Il 10% o il minore importo del contributo concesso, nell'ammontare rideterminato in base al ribasso d'asta realizzato in sede di gara, potrà essere trasferito all'Amministrazione comunale a presentazione del conto finale dei lavori, del certificato di collaudo o di regolare esecuzione dei lavori, del quadro economico definitivo di tutte le spese sostenute e del provvedimento con il quale l'Amministrazione comunale approva il suddetto certificato e il suddetto quadro economico.

10. Procedure per l'erogazione del contributo di riduzione della vulnerabilità

Il contributo di cui al paragrafo 4.7, sarà erogato al Comune, il quale dovrà trasferire al proprietario dell'immobile le somme fino al 100% del contributo spettante, a stati di avanzamento dei lavori previsti per la riduzione della vulnerabilità, dietro presentazione di regolari fatture.