

VERBALE DELLA RIUNIONE DEI PROPRIETARI DELL'AGGREGATO ACCUMOLI_011

In data 18 febbraio 2023 alle ore 15:30, si sono riuniti presso l'Agriturismo sito in Grisciano, frazione di Accumoli, i proprietari dell'aggregato denominato ACCUMOLI 011¹ su iniziativa del Dott. Pietro Roselli che ha provveduto ad inviare raccomandata con ricevuta di ritorno agli aventi diritto. Lo stesso incarica la Dott.ssa Erminia Rosas per la stesura del presente verbale.

Prende la parola l'Ing. Urbano Barbabella per spiegare ai presenti la motivazione di tale convocazione. Tutti i proprietari dovrebbero riunirsi e costituirsi in consorzio per dare inizio all'iter che porti alla ricostruzione. Palazzo Organtini (che fa parte dell'aggregato) in quanto edificio di interesse storico ha degli standard da rispettare, si parla di un aggregato di almeno 500 m² di area edificata che dovrebbe comportare un contributo aggiuntivo notevole, pertanto l'auspicio è quello di dare l'incarico a dei progettisti che possano affrontare la complessità delle varie esigenze. La situazione è ancora poco chiara perché alcuni proprietari hanno presentato richiesta di distacco per creare due aggregati diversi, scelta che a parer suo non potrà essere accettata perché di difficile esecuzione dal punto di vista tecnico pur rendendosi conto che avere un aggregato unico di tale dimensione comporterebbe una gestione del consorzio molto complessa. Ulteriore problema sarà quello di trovare delle imprese che possano portare avanti i lavori soprattutto alla luce della recente e improvvisa decisione governativa di chiudere la possibilità di accedere ai bonus fiscali mediante cessione di credito d'imposta o sconto in fattura. In alcuni casi è capitato che le imprese siano arrivate solo al 70% dei lavori con conseguente richiesta ai proprietari di ultimare i lavori. È quindi necessario valutare bene l'impresa a cui affidare i lavori verificando con attenzione che abbia tutti i requisiti tali da garantire serietà, affidabilità e assicurare la completezza dei lavori. Si chiede inoltre se possa essere utile attendere che le persone che hanno chiesto il distacco ricevano risposta.

Prende la parola il Dott. Pietro Roselli che riferisce di aver preso tale iniziativa perché è l'unico fra i proprietari ad essere residente di fatto e di diritto ad Accumoli. Questa riunione è necessaria per tutelare i diritti di tutti i proprietari, sia quelli presenti che quelli assenti. Il Comune ha tempi un po' lunghi tuttavia corre il rischio di solleciti da parte del Commissario Straordinario e potrebbe dar seguito alla diffida² che hanno ricevuto tutti i proprietari, dopo quasi un anno dalla comunicazione della perimetrazione. Tale diffida dava tempo 30 giorni per procedere alla costituzione del consorzio. Questa la premessa per l'invio della sua convocazione che aveva anche l'intento di bloccare la decorrenza dei termini della diffida. La stessa è stata comunque sospesa a seguito della richiesta di de-perimetrazione presentata da alcuni proprietari³ e alla conseguente richiesta di un parere presentata dal Comune di Accumoli alla Soprintendenza in data 01/12/2022, parere che al momento sembrerebbe di difficile accoglimento vista la complessità dell'aggregato e la sua difficile "separazione". Anche alla luce di queste richieste, ritiene sia importante formalizzare questo incontro e darne conto al Comune di Accumoli.

Prende la parola la Sig.ra Stefania Nobile (proprietà Petrucci) che ritiene non sia utile separare l'aggregato e propone di decidere già durante questo incontro la nomina di un Presidente per la gestione burocratica della costituzione del consorzio.

Prende la parola il Dott. Pietro Roselli per riferire che le informazioni in suo possesso porterebbero a pensare che se c'è un coinvolgimento della Soprintendenza (dovuto alla caratteristica di palazzo

¹ Delibera Consiglio Comunale n. 46 del 15/12/2021: perimetrazione aggregato Accumoli_001

² Diffida del Comune di Accumoli del 15/11/2022

³ Sospensione termini decorrenza diffida del 03/01/2023

storico) ci sarebbe una maggiorazione del contributo, oltre alla maggiorazione già prevista per aggregati composti da più immobili.⁴ Pone anche l'attenzione sul fatto che se la Soprintendenza ritiene che ci sia qualcosa di sua competenza, la mancanza di dialogo tra la Soprintendenza e i nostri progettisti, potrebbe comportare il rischio che il progetto, in una fase successiva, venga respinto. Nel caso del presente aggregato c'è sicuramente un'ulteriore difficoltà derivante dal fatto che quota parte di un'unità immobiliare appartiene sia a Palazzo Organtini che all'unità adiacente.

Prende la parola la Dott.ssa Valeria Organtini per chiedere se la richiesta di distacco comporterà un allungamento dei tempi.

Prende la parola il Dott. Pietro Roselli per rispondere che, secondo il suo parere, un eventuale distacco potrebbe non comportare un allungamento dei tempi ma sicuramente la presenza di due cantieri comprometterebbe la viabilità oltre che aggravare di spesa dovuti a una doppia cantierizzazione. Anche alla luce di questa riflessione ritiene che sia difficile che gli uffici competenti diano parere positivo al distacco. Pone invece l'attenzione sull'importanza di ottenere la maggioranza necessaria alla costituzione del consorzio che deve essere almeno del 51% stabilito però sulla base delle superfici catastali delle unità immobiliari e non sulle rendite catastali. È necessario quindi recuperare le visure storiche o tutti i documenti necessari ad acquisire tale informazione: superficie utile totale dell'aggregato che sarà data dalla somma delle superfici utili.

Prende la parola il Sig. Antonio Cappellanti per riferire che alcune visure catastali potrebbero non essere aggiornate con le superfici utili.

Prende la parola la Sig.ra Stefania Nobile (proprietà Petrucci) per riferire che, a parer suo, questo dato dovrebbe essere già in possesso della Soprintendenza.

Prende la parola il Dott. Pietro Roselli per riferire che Palazzo Organtini non è un palazzo vincolato ma semplicemente di interesse storico e per questa ragione ritiene che la Soprintendenza non sia tenuta a conoscere le superfici. Tra l'altro fa presente che, in alcuni casi, le superfici vengono riportate nel documento allegato.⁵

Si procede quindi a fare l'appello dei proprietari convocati a mezzo raccomandata R.R. dal Dott. Pietro Roselli.

N.	Nominativo	Esito convocazione	Presenze	
1	BARBABELLA GABRIELLA	Racc. Ricevuta		Assente
2	BARBABELLA URBANO	Racc. Ricevuta	Presente	
3	BERTAZZO GIANLUCA	Racc. tornata indietro	Delega a Petrucci M.	
4	BERTAZZO MASSIMO	Racc. Ricevuta	Delega a Petrucci M.	
5	CAPPELLANTI ANTONIO A.	Racc. Ricevuta	Presente	
6	DI PLACIDO MARA	Racc. Ricevuta	Delega a Roselli P	
7	FORLETTA DOMENICO	Pec		Assente
8	KETTUNEN RITVA MARIA	Firma racc. a mano	Presente	
9	LIBERATI MAURO	Racc. Ricevuta	Delega a Roselli P.	
10	ORGANTINI ANNUNZIATA	Racc. Ricevuta	Delega a Roselli P.	
11	ORGANTINI DOMENICO	Racc. Ricevuta	Delega a Organtini V.	
12	ORGANTINI LUIGINA	Racc. Ricevuta	Delega a Roselli P.	
13	ORGANTINI STEFANO	Racc. Ricevuta		Assente
14	PATIERNO DOMENICO	Pec		Assente
15	PATIERNO GIUSEPPINA	Pec		Assente
16	PATIERNO PAOLA	Pec		Assente

⁴ Ordinanza-ricostruzione-privata-n-19-del-7-4-2017 (pag.24, art.15 comma 1)

⁵ Scheda edificio Palazzo Organtini redatta dal Gruppo tecnico di Valutazione.

17	PETRUCCI ALBERTO	Racc. Ricevuta	Presente	
18	PETRUCCI ANTONIO	Racc. Ricevuta	Presente	
19	PETRUCCI IVO	Racc. Ricevuta	Delega a Petrucci A.	
20	PETRUCCI MAURIZIO	Racc. Ricevuta	Presente	
21	PETRUCCI PAOLO	Racc. Ricevuta	Delega a Petrucci M.	
22	RAGHI MARINA	Racc. tornata indietro		Assente
23	ROSELLI PIETRO	Convocante	Presente	
24	SCIARRA MARIA CRISTINA	Racc. tornata indietro	Delega a Cappellanti A.	
25	SPALVIERI ARMANDO	Pec		Assente
26	TESTA BONAVENTURA	Firma racc. a mano	Presente	
27	TESTA LUISA	Firma racc. a mano	Delega a Testa B.	
TOTALI			19	8

Risultano presenti, di persona o per delega, 19 persone su 27 convocati.

Prende la parola l'Ing. Urbano Barbabella che chiede di nominare una persona che rappresenti il gruppo qui presente in modo da proseguire con i passi necessari alla costituzione del consorzio e alla futura nomina delle cariche. Poiché per la ricerca delle planimetrie necessarie per conoscere le superfici utili delle unità immobiliari è necessario l'intervento di un tecnico, ed in considerazione del fatto che l'Ing. Roberto Spadoni è stato già incarico da alcuni proprietari per l'espletamento di alcune pratiche tecniche, suggerisce di conferirgli l'incarico quale tecnico del futuro consorzio.

Prende la parola la Sig.ra Nobile (proprietà Petrucci) che ritiene che, poiché vi è la maggioranza delle presenze, si debba procedere alla costituzione del consorzio ed alla nomina del Presidente.

Prende la parola il Dott. Pietro Roselli che propone la Dott.ssa Erminia Rosas quale coordinatore per la raccolta di tutta la documentazione e le informazioni necessarie alla stesura del fascicolo necessario alla costituzione del consorzio.

I partecipanti approvano la proposta del Dott. Pietro Roselli.

Prende la parola la Dott.ssa Erminia Rosas che si presenta ai partecipanti confermando di svolgere la professione di esperto contabile, oltre ad avere la qualifica di amministratore di condominio e revisore condominiale, ritenendo pertanto di avere i requisiti necessari a svolgere l'incarico di coordinatore. Fa presente che ritiene sia necessario costituire un fondo spese provvisorio per le eventuali spese vive con esclusione degli adempimenti catastali che si rendessero necessari che restano ad esclusivo carico dei proprietari. Tale fondo verrebbe poi conguagliato al termine dei lavori ripartendolo su tutte le unità in ragione dei millesimi di competenza. Comunica inoltre che, l'eventuale compenso per il suo lavoro verrebbe assorbito da quanto previsto dal contributo per la ricostruzione qualora venisse nominata Presidente del costituendo consorzio. In caso contrario verrà stabilito un compenso sulla base dell'attività svolta fino a quella data.

Si costituisce pertanto un fondo provvisorio volontario di €50,00 a proprietario per un totale di €300,00 che vengono consegnati in contanti alla Dott. Erminia Rosas e che verranno giustificati periodicamente mediante invio di apposite comunicazioni agli interessati.

I partecipanti approvano la proposta della Dott.ssa Erminia Rosas e la nominano coordinatrice dei proprietari dell'Aggregato Accumoli_011.

Al fine di accelerare i tempi per la costituzione del consorzio, è stata sottolineata la necessità di reperire la seguente documentazione:

- visura catastale storica (aggiornata a una data non inferiore a 3 mesi dalla data di ricezione di questo verbale) dell'immobile/i di proprietà e, possibilmente, relativa planimetria. Nel caso in cui nella visura non fossero riportate le superfici, sarà necessario presentare una planimetria riportante le superfici stesse firmata da un tecnico abilitato;

- documentazione attestante la legittimità del diritto di proprietà dell'immobile/i.

Ogni proprietario dovrà farsi carico di reperire e trasmettere alla coordinatrice i documenti richiesti. Per facilitare tale reperimento, si fa presente che è possibile scaricare la visura catastale storica dalla propria area riservata dell'Agenzia delle Entrate. Verrà inviata ai presenti, unitamente al presente verbale, la procedura per poter scaricare tale documento e inviarlo alla coordinatrice.

Il Dott. Pietro Roselli fa presente ai partecipanti che copia del presente verbale, come da intese, verrà trasmesso al Comune di Accumoli per opportuna conoscenza. I partecipanti approvano.

Alle ore 17:00, null'altro essendovi da discutere, si chiude la riunione.

Riferimenti coordinatrice:

Dott.ssa Erminia Rosas - Tel. 391/7455391

Email: e.rosas@generasrls.it – Pec: erminia.rosas@pec.it