



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'isola d'Ischia
interessati dal sisma del 21 agosto 2017

CIRCOLARE N. 2 DEL 9 LUGLIO 2024

**Circolare esplicativa contenente chiarimenti interpretativi ed applicativi delle
disposizioni commissariali sulle delocalizzazioni**

INDICE

- 1) **PREMESSE**
- 2) **DEMOLIZIONE EDIFICIO DANNEGGIATO E EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO**
- 3) **MODALITÀ DI EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO**
- 4) **EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO PER LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE
EDILIZIA SULL'EDIFICIO DA ACQUISTARE**
- 5) **PROCEDIMENTO PER LA TRATTAZIONE IN CONFERENZA DI SERVIZI
SEMPLIFICATA DI EVENTUALI CONDONI PENDENTI SULL'EDIFICIO DA
ACQUISIRE**
- 6) **MODALITÀ DI ACQUISIZIONE A PATRIMONIO COMUNALE DELL'AREA DI
SEDIME ED, EVENTUALMENTE DELLE AREE PERTINENZIALI**
- 7) **DELOCALIZZAZIONI PARZIALI**



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'isola d'Ischia
interessati dal sisma del 21 agosto 2017

1) PREMESSE

Con l'**ordinanza commissariale n. 24 del 21 luglio 2023**, recante "*Delocalizzazioni degli edifici danneggiati o distrutti ad uso abitativo o produttivo*", sono state introdotte misure di semplificazione finalizzate ad incentivare le procedure di delocalizzazione in ragione dell'interesse pubblico di favorire, nel complessivo disegno della ricostruzione, ove possibile, una riduzione del carico antropico su aree ad alto rischio sismico e idrogeologico, anche in funzione di un più razionale assetto urbanistico, con riduzione del carico di volumetrie esistenti.

Con il **Decreto n. 1740 dell'11 settembre 2023**, recante le disposizioni applicative e l'approvazione della modulistica relativa all'ordinanza commissariale n. 24 del 21 luglio 2023, al fine di consentire l'immediata operatività delle disposizioni previste dalla stessa e il sollecito avvio di tutte le procedure di delocalizzazione volontaria per le quali già sussistano i presupposti e le condizioni, sono state fornite le prime indicazioni pratiche in ordine al calcolo del contributo concedibile e delle maggiorazioni eventualmente applicabili per i soggetti legittimati che provvedano alla presentazione della istanza di delocalizzazione, nonché la modulistica da utilizzare per la presentazione delle istanze e dei correlati documenti ed attestazioni.

Con l'**ordinanza speciale n. 8 del 24 aprile 2024**, recante "*Disposizioni riguardanti la pianificazione e programmazione della messa in sicurezza idrogeologica del territorio di Casamicciola Terme, della ricostruzione privata post sisma e post frana e delle delocalizzazioni*", sono state emanate disposizioni modificative alla citata ordinanza n. 24/2023, tra cui, nello specifico, la disposizione di cui all'art. 14, comma 2, dell'ordinanza n. 24 del 2023, che prevede la maggiorazione di ulteriori euro 85 del contributo spettante al proprietario relativamente ai lavori di messa in sicurezza e demolizione.

In considerazione del fatto che durante la fase di avvio delle procedure connesse alle istanze formulate dai cittadini per la delocalizzazione è emersa la necessità di fornire chiarimenti integrativi delle indicazioni già contenute nel citato decreto n. 1740/2023, viene emanata la presente Circolare al fine di dirimere dubbi operativi e facilitare la speditezza dei procedimenti amministrativi.

1) Demolizione dell'edificio danneggiato ed erogazione del contributo

L'articolo 14, comma 2, dell'ordinanza n. 24 del 2023, come modificato dall'ordinanza speciale n.8 del 24 aprile 2024, prevede che gli edifici danneggiati oggetto di delocalizzazione:

"1. ... devono essere messi in sicurezza o demoliti a cura del proprietario a cui spetta a tal fine un contributo massimo di euro 130 al metro quadro per la superficie complessiva dell'edificio, fatti salvi i criteri di determinazione del contributo previsti dalla presente ordinanza. Il contributo determinato con i criteri previsti dalla presente ordinanza è maggiorato di ulteriori 85 euro al metro quadro per tenere conto dei costi necessari al trasporto ed allo smaltimento dei materiali".

Al riguardo, il **Decreto n. 1740 dell'11 settembre 2023**, citato nelle premesse, precisa che l'importo del contributo concedibile destinabile alla demolizione dell'edificio, "*... determinabile a valle dell'esecuzione dell'intervento, è il minore tra il costo effettivo della demolizione, come da computo metrico fornito dal beneficiario, ed il valore stabilito dall'articolo 14, comma 2 dell'ordinanza n. 24*".

Ad oggi, dunque, tale importo ammonta a complessivi euro 215 al metro quadro, oltre gli eventuali incrementi.

Il contributo complessivo concedibile per la delocalizzazione si articola, pertanto, in due distinte



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'isola d'Ischia
interessati dal sisma del 21 agosto 2017

componenti: la prima riferibile alla demolizione dell'edificio e smaltimento dei relativi rifiuti; la seconda finalizzata ai costi di acquisto dell'edificio equivalente e oneri accessori. A tali due finalizzazioni, è possibile aggiungere una terza eventuale riguardante la ristrutturazione dell'edificio di "atterraggio", ammissibile sempre entro i limiti del contributo concedibile.

Ferma restando la facoltà del soggetto legittimato di procedere in via anticipata alla demolizione del fabbricato danneggiato, senza alcun pregiudizio per il diritto al contributo, è facoltà dello stesso avviare i lavori di demolizione anche dopo l'emanazione del decreto di concessione del contributo di delocalizzazione. In tal caso, il contratto dovrà prevedere, analogamente a quanto previsto per la ricostruzione privata, apposito impegno da parte dell'impresa appaltatrice ad avviare i lavori entro 90 giorni dalla data della stipula del contratto stesso, nonché la conclusione degli stessi entro 180 giorni. Il contributo per la demolizione sarà erogato sulla base di quanto disposto all'art. 7, comma 7, sec. cap. dell'ordinanza n. 22/2023.

Il progetto di demolizione, ai fini dell'acquisizione dei necessari pareri, dev'essere corredato dai seguenti elaborati minimi:

- tavola di inquadramento degli edifici oggetto di demolizione corredato da apposita quotatura;
- rilievo grafico e fotografico dell'edificio;
- computo metrico estimativo e quadro economico della demolizione;
- progetto di riqualificazione dell'area con relativo inserimento fotorealistico dell'area oggetto di intervento.

Il progetto di demolizione, ai fini dell'approvazione, è esaminato in sede di Conferenza Speciale di Servizi ai sensi dell'articolo 6 dell'ordinanza n. 17/2022, in cui si esprimono tutti gli Enti competenti. La demolizione senza successiva ricostruzione degli edifici rientra nell'elenco degli interventi di lieve entità soggetti a procedimento autorizzativo semplificato, in coerenza con il punto B15 del d.P.R. n. 31/2017, per l'attuazione del quale deve essere dunque presentata al Comune interessato apposita richiesta di titolo edilizio (CILA) e paesaggistico.

In particolare, nell'ambito della conferenza di servizi, con riferimento al progetto di demolizione:

- il Comune nel cui territorio ricade l'immobile da delocalizzare si esprime in merito alla legittimità dell'immobile sulla base della relazione sullo stato legittimo, ai sensi dell'art. 9bis del d.P.R. n. 380/2001, redatta dal tecnico incaricato e sugli aspetti edilizi;
- la Soprintendenza si esprime in ordine agli aspetti paesaggistici derivanti dalla demolizione;
- la Struttura Commissariale istruisce la domanda presentata, ai fini della determinazione dell'importo del contributo concedibile.

Il progetto di riqualificazione dell'area dovrà essere redatto tenendo conto delle "Linee guida rinaturalizzazione", approvate con decreto del Commissario Straordinario n. 1979 del 9 maggio 2024, e nel rispetto delle prescrizioni previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico dell'isola d'Ischia, approvato con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali dell'8 febbraio 1999.

Con riferimento agli immobili rientranti nel piano di demolizione pubblica di cui all'articolo 4 dell'ordinanza speciale n. 8/2024 e in ogni caso per tutti gli immobili per i quali l'intervento di demolizione sia realizzato a cura della Struttura commissariale, anche a seguito dell'azione sostitutiva di cui all'articolo 11 della medesima ordinanza, il costo da decurtare dal contributo complessivo per la delocalizzazione è quello sostenuto a consuntivo. Ove la demolizione pubblica non sia stata ancora



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'isola d'Ischia
interessati dal sisma del 21 agosto 2017

eseguita, la decurtazione del contributo a tale titolo potrà essere calcolata sulla base del quadro economico del progetto pubblico di demolizione.

Nell'ipotesi di demolizione pubblica di edifici condominiali, la decurtazione della quota dell'importo complessivamente dovuto per la demolizione sarà effettuata dalla Struttura commissariale e comunicata ai singoli soggetti legittimati.

2) Modalità di erogazione del contributo

Ferma restando la facoltà per il beneficiario di richiedere l'erogazione del contributo in un'unica soluzione, dopo la stipula dell'atto di compravendita e il pagamento del relativo prezzo, il contributo può essere erogato con una delle due seguenti modalità alternative:

- *Opzione 1: pagamento diretto a cura del Commissario*

Acquisito l'esito positivo della Conferenza Speciale di Servizi e la determinazione dirigenziale conclusiva della stessa, il Commissario approva il decreto di concessione del contributo di delocalizzazione.

Il decreto è trasmesso al richiedente e al Notaio incaricato per la stipula dell'atto di compravendita. Il Notaio invia alla Struttura Commissariale l'esatta quantificazione delle somme da erogare a titolo di prezzo della compravendita e l'individuazione dei destinatari, nonché gli altri oneri, anche fiscali, necessari alla stipula dell'atto.

Individuate le somme necessarie per il rogito, il Commissario adotta il relativo decreto di liquidazione del contributo e lo trasmette al Notaio ai fini della stipula dell'atto.

Il Notaio trasmette al Commissario l'atto registrato e trascritto, ricevuto il quale il Commissario emette, entro 15 giorni, l'Ordinativo di Pagamento con gli importi e in favore dei soggetti indicati dal Notaio nella nota di cui sopra.

- *Opzione 2: pagamento da parte del Notaio a seguito del deposito del prezzo*

In alternativa alla procedura indicata al punto precedente, è in facoltà del beneficiario di richiedere l'erogazione del contributo contestualmente alla stipula del rogito a condizione che il Notaio comunichi la sua disponibilità a ricevere, a titolo di deposito prezzo, le somme indicate nella nota dallo stesso redatta.

Ricevuta tale comunicazione, il Commissario adotta il relativo decreto di liquidazione del contributo nonché l'Ordinativo di Pagamento e lo trasmette al Notaio prima della stipula del rogito. Il Notaio provvede dunque alla stipula dell'atto di compravendita, alla conseguente registrazione e trascrizione dello stesso e, conseguentemente provvede direttamente al pagamento delle somme in favore dei beneficiari, così come individuati nella nota sopra indicata.

3) Erogazione del contributo per lavori di ristrutturazione edilizia sull'edificio da acquistare

Con riferimento alle procedure di delocalizzazione che prevedono il contestuale acquisto di edificio e interventi di ristrutturazione edilizia, è in facoltà del beneficiario destinare quota parte del contributo



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'isola d'Ischia
interessati dal sisma del 21 agosto 2017

concedibile ai lavori di recupero, ristrutturazione e miglioramento dell'edificio di atterraggio. Possono essere riconosciute le eventuali maggiorazioni previste dall'ordinanza n. 24/2023, anche successivamente all'acquisto dell'immobile di atterraggio, sempre entro i limiti del contributo concedibile.

Il soggetto legittimato può liberamente individuare come ripartire la quota di contributo destinata all'acquisto dell'edificio e quella finalizzata agli interventi edilizi di ristrutturazione, di miglioramenti energetici, sismici, abbattimento barriere architettoniche e altri interventi sull'edificio oggetto di acquisto.

La quota di contributo relativa agli interventi di ristrutturazione edilizia è corrisposta con le medesime modalità previste dalle vigenti ordinanze in materia di ricostruzione privata.

Come specificato nel decreto n. 1740 dell'11 settembre 2023, la possibilità di applicare alcune maggiorazioni al costo convenzionale è strettamente collegata alla realizzazione di interventi edilizi (es: maggiorazioni per efficientamento energetico) e, ai fini della concessione delle maggiorazioni stesse, costituisce condizione necessaria la sottoscrizione da parte del soggetto legittimato di apposito impegno ad eseguire tali lavorazioni.

Alla liquidazione e all'erogazione del contributo da parte della Struttura commissariale, si procederà a seguito della presentazione, da parte del professionista incaricato, dei SAL comprovanti l'avvenuta esecuzione dei lavori correlati alla maggiorazione.

4) Procedimento per la trattazione in Conferenza di Servizi semplificata di eventuali condoni pendenti sull'edificio da acquistare

Il richiedente e il proprietario dell'edificio, previa domanda congiunta, hanno facoltà di richiedere la definizione di eventuali condoni pendenti che gravano sull'edificio da acquistare, ai sensi dell'art. 5 dell'ordinanza n. 24/2023.

Pertanto, all'atto della domanda di delocalizzazione con acquisto di edificio equivalente, il soggetto legittimato allega, oltre alla sopra citata richiesta, ogni documentazione riferibile ad eventuali condoni pendenti sull'edificio di atterraggio.

Il procedimento di condono, ancorché riferito ad edifici non situati nei comuni interessati dal sisma, può essere trattato in Conferenza speciale di servizi.

La determinazione conclusiva della Conferenza disporrà, pertanto, sia in ordine agli aspetti urbanistici ed edilizi della demolizione dell'edificio danneggiato, (si veda al riguardo il punto 1 della presente circolare), sia rispetto alla definizione del condono dell'edificio "di atterraggio" oggetto di acquisizione, rispetto al quale il Comune nel cui territorio ricade l'immobile da acquistare si esprime in merito alla legittimità in base della relazione sullo stato legittimo, ex art. 9bis del DPR380/2001, redatta dal tecnico incaricato.

La Soprintendenza esprime il suo parere in merito agli aspetti che rilevano sotto il profilo paesaggistico.

5) Modalità di acquisizione a patrimonio comunale dell'area di sedime ed eventualmente delle aree pertinenziali

Ai sensi dell'articolo 6 dell'ordinanza n. 24/2023, *“le aree di sedime degli immobili non ricostruibili in sito, a seguito della concessione del contributo di ricostruzione, sono acquisite di diritto al*



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'isola d'Ischia
interessati dal sisma del 21 agosto 2017

patrimonio comunale con vincolo di destinazione ad uso pubblico".

Pertanto, il Comune territorialmente competente, a seguito del decreto di concessione del contributo per la delocalizzazione, procederà ad adottare tutti gli atti necessari ai fini dell'acquisizione al patrimonio comunale dell'area di sedime.

Gli oneri connessi all'acquisizione al patrimonio comunale, previo frazionamento e alla successiva registrazione dell'atto di compravendita rimangono a carico del Comune.

Ai sensi di quanto previsto dal richiamato art. 6 dell'ordinanza n. 24/2023, il Comune potrà altresì assumere, con deliberazione del Consiglio comunale, ai sensi dell'articolo 42 del decreto legislativo n. 267/2000 (Testo unico degli Enti locali), le necessarie determinazioni in ordine alle aree pertinenziali per l'eventuale acquisizione al patrimonio comunale, previo indennizzo da determinarsi secondo le procedure di cui al d.P.R. n. 327/2001 (Testo Unico sugli Espropri).

6) Delocalizzazioni parziali

L'ordinanza n. 24/2023 definisce come "Delocalizzazioni parziali" gli interventi destinati alla delocalizzazione di uno o più edifici appartenenti ad un unico proprietario o facenti parte di un aggregato edilizio ovvero di una o più unità immobiliari di un edificio condominiale, mediante acquisto o ricostruzione di uno o più edifici con volumetria complessiva inferiore a quello/i danneggiato/i, ferma restando la facoltà per il richiedente/i di provvedere alla ricostruzione in sito dei volumi residuali non oggetto di delocalizzazione.

In tali casi, il procedimento amministrativo connesso alle diverse scelte non può che essere conseguente ad un accordo formale tra privati che disciplini la ripartizione degli oneri di demolizione nonché l'assetto proprietario e i diritti sulle aree comuni e pertinenziali.

Tale accordo andrà pertanto depositato unitamente alle domande di delocalizzazione e ricostruzione e costituisce presupposto per il prosieguo dell'*iter* connesso alla scelta operata dal singolo proprietario, nonché elemento indispensabile per la concessione del contributo per la riparazione o ricostruzione (ancorché parziale) dell'edificio danneggiato, ovvero per la concessione del contributo riferito all'unità immobiliare di proprietà del soggetto legittimato che abbia optato per la delocalizzazione.

Il Commissario Straordinario
On. Avv. Giovanni Legnini