



Presidenza del Consiglio dei Ministri
Il Commissario Straordinario per la Ricostruzione
nei territori dell'isola d'Ischia interessati dal sisma
del 21 agosto 2017



LE NUOVE PROCEDURE SEMPLIFICATE PER LA RICOSTRUZIONE DI ISCHIA

L'ordinanza commissariale innova profondamente la disciplina precedente e fa ripartire la ricostruzione nei comuni dell'isola di Ischia colpiti dal sisma del 2017. Essa è frutto di un'ampia e accurata indagine istruttoria svolta con la partecipazione della Regione Campania, del Ministero della Cultura, della Soprintendenza della Città Metropolitana di Napoli, dei Comuni di Casamicciola, di Forio e di Lacco Ameno, degli ordini professionali, delle parti economico-sociali e dei comitati dei cittadini interessati, da cui è emersa una larga condivisione delle misure.

Art. 1 – I principi della ricostruzione

La ricostruzione, pubblica e privata, è ispirata ai principi di messa in sicurezza degli edifici e del territorio, di ecosostenibilità degli interventi, di "incremento zero" delle volumetrie e delle superfici, di riduzione dei consumi energetici, di contestuale risanamento dei danni provocati dal sisma e definizione dei condoni pendenti. E' inoltre basata sul principio di leale collaborazione tra tutti i soggetti istituzionali per legge competenti, sull'interesse pubblico afferente alla definizione di tutti i procedimenti occorrenti per la concessione del contributo pubblico di ricostruzione nonché su forme di partecipazione dei cittadini, dei professionisti incaricati, delle imprese, delle parti sociali, ed è garantito dalle ordinanze del Commissario straordinario, anche attraverso l'esercizio dei poteri di deroga riconosciuti dalla legge.

La ricostruzione è ispirata ai principi di semplificazione amministrativa, di speditezza ed efficienza delle attività. Il Commissario straordinario adotta ogni ulteriore misura di semplificazione finalizzata ad accelerare la ricostruzione.

Art. 2 - Il Piano di Ricostruzione della Regione Campania, un importante riferimento

L'ordinanza disciplina le modalità di approvazione del Piano della ricostruzione da parte della Regione Campania, tramite un procedimento partecipato dai comuni e anche dai cittadini, che preveda il principio di riduzione del consumo del suolo, la definizione delle "unità minime di intervento" a livello di edifici singoli e aggregati, le eventuali aree di delocalizzazione degli edifici, le prescrizioni e le norme di tutela paesaggistica finalizzate alla ricostruzione nonché la eventuale possibilità di procedere alla ricostruzione di edifici privati danneggiati, con il consenso dei proprietari, tramite ricostruzione pubblica mediante appalti. Un atto di grande utilità fermo restando che, quando non vi sono vincoli o impedimenti, la ricostruzione può partire subito, attraverso la presentazione della SCIA edilizia.

Art. 3 - Una classificazione chiara degli interventi e delle priorità

Non tutti gli interventi sono uguali. L'ordinanza prevede la definizione degli esiti degli studi e delle indagini allo scopo di realizzare un quadro conoscitivo che consenta la seguente classificazione: 1) edifici danneggiati dal sisma soggetti a intervento diretto di ricostruzione sulla base del titolo edilizio (s.c.i.a. o altro titolo edilizio abilitativo); 2) edifici danneggiati dal sisma soggetti a preventiva pianificazione ai fini dell'intervento di ricostruzione; 3) edifici da delocalizzare per ragioni di rischio sismico o idrogeologico. Per i primi si può partire subito, con SCIA redatte dai professionisti incaricati e controllate dai comuni per poi attivare la procedura semplificata disciplinata dall'art. 5.

Art. 4 - Disciplina paesaggistica degli interventi edilizi per la ricostruzione privata

Per i beni immobili di interesse paesaggistico non è richiesta l'autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, secondo quanto previsto dall'articolo 149 dello stesso decreto legislativo, per le tipologie di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e consolidamento sismico che, in quanto finalizzati alla riparazione e consolidamento degli edifici o al ripristino con miglioramento sismico o adeguamento sismico e ricostruzione di edifici danneggiati o distrutti, in nessun caso alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

In sostanza, se si ricostruisce in modo conforme all'edificio preesistente, non occorre richiedere neppure l'autorizzazione paesaggistica (fermo restando che l'edificio non abbia bisogno del condono).

Art. 5 – Procedura per la concessione del contributo

La prima grande novità è che il contributo è erogato direttamente al professionista e alle imprese sulla base degli stati di avanzamento, del progetto e dei lavori eseguiti, garantendo significative anticipazioni. Vengono inoltre indicati con precisione i documenti e le attestazioni che il professionista deve presentare e l'esame delle domande inizia con priorità per quelle che non hanno domande di condono pendenti e per quelle relative alle attività produttive o che percepiscono il Cas.

Art. 6 - Un solo procedimento, la Conferenza speciale dei servizi

Non più pratiche che viaggiano da un ufficio ad un altro, con tempi lunghi e incerti.

L'ordinanza prevede l'unificazione dei procedimenti relativi alla definizione delle domande di condono, di acquisizione del titolo edilizio sul progetto di ricostruzione e di concessione del contributo, istruiti e decisi attraverso una conferenza speciale di servizi, articolata in due fasi, presieduta dal Commissario o da un suo delegato, cui partecipano il comune, la Soprintendenza competente, l'Autorità di Distretto, le Direzioni Generali della Regione Campania e le Amministrazioni pubbliche competenti

in relazione al caso specifico, con la possibilità di invitare il progettista incaricato per un dialogo e un confronto costruttivo. Nella conferenza preliminare si decide sul condono e si danno gli indirizzi per il progetto, nella conferenza decisoria si approvano il progetto e il contributo, erogato direttamente ai professionisti e alle imprese.

Articoli 7 e 8 - Si sblocca il condono a Ischia

Finora la legge prevedeva il condono ma il piano paesistico del 1999 no e gran parte della ricostruzione era ferma.

Ora, a seguito di un'alta interpretazione condivisa con il Ministero della cultura, si stabilisce che solo gli abusi che realmente determinano un danno al paesaggio possono essere oggetto di un parere negativo della Soprintendenza, e non tutti, come in passato. In altri termini, i vincoli sono considerati "relativi" (al singolo e specifico caso) e non "assoluti".

Pertanto per la definizione delle istanze di condono trovano esclusiva applicazione le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

L'art. 25, commi 1 e 1 bis, del decreto legge 109 del 2018, è da interpretare "nel senso che, ai fini del rilascio del titolo di condono, debba essere compiuta una valutazione in concreto della compatibilità paesaggistica delle opere, indipendentemente dal tempo della loro realizzazione". Il titolo edilizio in sanatoria viene rilasciato per le opere abusive eseguite su immobili sottoposti a vincolo, previo parere della Soprintendenza, ai sensi dell'articolo 32 della legge n. 47 del 1985.

Con l'ordinanza si prova, dunque, a superare il "grande paradosso di Ischia", il condono si sblocca, la ricostruzione può partire con esclusione dei soli abusi gravi che determinano un danno motivato al paesaggio. L'ordinanza commissariale distingue anche gli abusi minori, "tollerabili" o sanabili con modalità diverse, e gli abusi gravi soggetti a condono: è un passo ulteriore sulla strada della semplificazione. Nell'esercizio dei poteri straordinari l'ordinanza stabilisce, richiamando disposizioni di legge già vigenti in altre ricostruzioni, che il limite delle "tolleranze costruttive" (superfici, volumi, altezze..) per interventi anteriori al 21 agosto 2017 è ora del 5% (per tali difformità non occorre fare nulla) mentre per le modifiche interne riconducibili a opere di manutenzione si presenta la sanatoria con la stessa domanda di richiesta del contributo : un modo efficace e semplice per regolarizzare le difformità minori.

L'ordinanza prevede la possibilità per il Commissario di sottoscrivere un Protocollo di intesa, o Accordo di collaborazione, con il M.I.C. e la Soprintendenza competente per condividere le modalità di esercizio delle rispettive funzioni nell'esame delle domande e anche al fine dell'eventuale redazione di una "Linea guida delle tutele nella ricostruzione dei comuni di Ischia" che preveda tipologie di interventi ammissibili e indicazioni negative e positive sulle modalità della ricostruzione, nell'intento di semplificare e di allargare l'area della tutela coinvolgendo i professionisti nel rispetto delle prescrizioni in sede di S.C.I.A..

Art. 9 Tempi certi e semplificazioni

Ogni fase ha i suoi tempi, i termini devono essere rispettati, la ricostruzione deve essere "speditiva", accelerata. Tutti devono fare la loro parte nel rispetto dei tempi assegnati, ci sono diritti e doveri per i funzionari pubblici, i professionisti incaricati, le imprese, i proprietari degli edifici da ricostruire. L'ordinanza prevede la fissazione di termini procedurali chiari e anche perentori con l'attuazione degli articoli 9-bis (poteri sostitutivi) e 17 bis, comma 3 (silenzio assenso) della legge n. 241 del 1990, e l'adozione da parte del Commissario di tutte le misure di semplificazione previste dalle leggi vigenti. Chi non ha ancora presentato la domanda deve fare almeno una semplice manifestazione di volontà entro il 31 luglio.

Art. 10 e Allegati - Documenti tecnici aggiornati, incrementi dei costi parametrici e delle anticipazioni

L'ordinanza prevede, nei suoi allegati, l'approvazione di documenti tecnici aggiornati relativi alla determinazione degli "indici di vulnerabilità degli edifici", essenziali per la valutazione del danno, agli "incrementi dei costi parametrici", con riferimento all'eccezionale aumento dei costi dei materiali da costruzione, alle "definizioni tecniche comuni" a tutte le ordinanze, allo scopo di favorire la semplificazione del linguaggio e la certezza delle disposizioni. Si riparte con più chiarezza e più risorse per le imprese gravate dall'eccezionale aumento dei prezzi che dovranno essere ulteriormente precisate dal prezzario regionale in via di definizione.

Art. 11 - Si possono aggiornare le domande già presentate e scatta il Superbonus

Per chi ha presentato progetti e domande di contributo valgono le regole vigenti al tempo della presentazione. Ma l'ordinanza prevede anche la facoltà di usufruire delle nuove regole attraverso un aggiornamento della domanda. Viene inoltre estesa alla ricostruzione di Ischia la disciplina già in vigore per il Superbonus nel centro Italia, con la possibilità di sommare questo ultimo beneficio fiscale al contributo commissariale. In pratica, ora ci sono più risorse per fare una ricostruzione più sicura, ecosostenibile e di qualità.

Art. 12 – Assegnazione d'ufficio dei livelli operativi

La classificazione dei livelli operativi degli interventi, ai fini della determinazione del costo convenzionale calcolato sulla base della combinazione tra "stati di danno rilevati" e "gradi di vulnerabilità dell'edificio", è contenuta nel documento intitolato "Livelli Operativi", che costituisce allegato all'Ordinanza, che contiene la valutazione del Livello Operativo, svolta sulla base delle analisi di danno e vulnerabilità e associato a ciascun edificio individuato dalla corrispondente scheda AeDES. È fatta salva la facoltà del proprietario di presentare osservazioni in merito alla classificazione dei livelli operativi entro il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione dell'Ordinanza. Ove siano oggettivamente riscontrabili errori tecnici nella classificazione dei livelli operativi, è altresì possibile, previa adeguata motivazione, presentare una nuova proposta di classificazione unitamente al progetto.

La nuova ordinanza è stata firmata il 31 maggio del 2022 dal Commissario Straordinario, Giovanni Legnini

Art. 13 – Anticipazioni ai professionisti

I professionisti, alla presentazione dei progetti definitivi, di cui sia stata riscontrata la regolarità e la completezza da parte della Struttura commissariale, possono richiedere un'anticipazione del 50% del compenso relativo alle attività rese, e del 50% del compenso relativo alla redazione della relazione geologica e alle indagini specialistiche rese necessarie per la presentazione del progetto di riparazione con rafforzamento locale o ripristino con miglioramento sismico o demolizione e ricostruzione, previa presentazione di adeguata garanzia fideiussoria. Il contributo pubblico è corrisposto direttamente al professionista incaricato della progettazione architettonica e dell'asseverazione.

Art. 14 - Una più forte organizzazione amministrativa e assistenza per i cittadini

L'ordinanza prevede diverse misure per il rafforzamento delle capacità e dell'organizzazione amministrativa attraverso l'utilizzo di Invitalia spa per le attività di supporto tecnico e amministrativo al servizio dei comuni e della Struttura commissariale. È prevista la possibilità di professionalità di supporto anche per le istruttorie della Sovrintendenza. È inoltre prevista l'istituzione di un "servizio di assistenza sisma" che risponde tempestivamente a tutti i quesiti e le richieste di chiarimenti dei professionisti tecnici e dei cittadini, uno strumento di notevole utilità ai fini pratici.

Art. 15 – Modifica dell'articolo 13 dell'ordinanza n. 7 del 2019

Viene integralmente sostituito l'articolo 13 dell'ordinanza n. 7 del 2019. Il contributo è erogato dal Comune all'impresa esecutrice dei lavori ed ai professionisti incaricati, nonché all'amministratore di condominio o al presidente del consorzio, che hanno presentato la domanda di contributo.

Il contributo comprensivo della quota delle spese tecniche è così erogato:

- a) il 20% del contributo, entro venti giorni dalla presentazione al Comune del primo stato di avanzamento dei lavori, che attesti l'esecuzione di almeno il 20% dei lavori ammessi;
- b) l'ulteriore 20% del contributo, entro venti giorni dalla presentazione al Comune del secondo stato di avanzamento dei lavori, che attesti l'esecuzione di almeno il 40% dei lavori ammessi;
- c) l'ulteriore 30% del contributo, entro venti giorni dalla presentazione al Comune del terzo stato di avanzamento dei lavori, che attesti l'esecuzione di almeno il 70% dei lavori ammessi;
- d) il restante 30% a saldo del contributo, entro venti giorni dalla presentazione al Comune del quadro economico a consuntivo dei lavori che attesti l'esecuzione di tutti i lavori ammessi a contributo e di quelli resisi necessari per la completa agibilità dell'edificio.

L'erogazione del contributo può avvenire in un'unica soluzione a conclusione dei lavori, a seguito della presentazione della documentazione prevista per la presentazione della richiesta del saldo.

Può essere richiesta dall'impresa l'anticipazione del contributo del 30% (SAL 0), previa prestazione di idonea fidejussione a garanzia dei lavori da eseguire.

L'agenda

**20
giugno**

Avvio presentazione domande disciplinate dall'ordinanza n. 17 del 31/06/2022 (art. 17, comma 1);

**1
agosto**

Termine ultimo per la presentazione di osservazioni sulla classificazione dei livelli operativi di cui all'allegato 2 dell'Ordinanza commissariale n. 17 del 31/05/2022 (art. 12, comma 1)

**20
agosto**

Termine ultimo per la presentazione della manifestazione di volontà (art. 9, comma 1).

Che cosa deve fare il professionista incaricato

1. Per le richieste di contributo per la ricostruzione (RCR) già presentate con le precedenti ordinanze commissariali, per le quali non risultata decretata la concessione del contributo, c'è la possibilità di presentare - da parte del professionista incaricato - apposita istanza di aggiornamento dei costi parametrici (art. 10);
2. Per le richieste di contributo per la ricostruzione (RCR) già presentate con le precedenti ordinanze commissariali, il professionista incaricato può presentare una nuova istanza per accedere alla procedura semplificata prevista dall'ordinanza commissariale n. 17 del 31/06/2022, integrando le attestazioni e le asseverazioni ivi previste (art. 17, comma 3);