



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER L'AREA METROPOLITANA DI NAPOLI



Comune di Casamicciola Terme

Protocollo d'intesa per il recupero e la rifunzionalizzazione del complesso immobiliare del Pio Monte della Misericordia, in Casamicciola Terme

tra

Il Commissario Straordinario del Governo per la ricostruzione nei territori dell'isola d'Ischia interessati dal sisma del 21 agosto 2017, nonché Delegato per l'emergenza idrogeologica verificatasi sull'Isola il 26 novembre 2022 (di seguito "Commissario")

e

Il Pio Monte della Misericordia, con sede in Napoli, via dei Tribunali n. 253, in persona della Presidente e legale rapp.te p.t., munita dei necessari poteri, dott.ssa Parternò Fabrizia,

il Comune di Casamicciola Terme, in persona del Sindaco, legale rapp.te p.t..

la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli la Regione Campania, in persona del Soprintendente p.t.,

Visti:

il decreto-legge 28 settembre 2018, n. 109, recante *Disposizioni urgenti per la città di Genova, la sicurezza della rete nazionale delle infrastrutture e dei trasporti, gli eventi sismici del 2016 e 2017, il lavoro e le altre emergenze*, convertito, con modificazioni, dalla legge 16 novembre 2018, n. 130, e, in particolare, il Capo III, recante *Interventi nei territori dei comuni di Casamicciola terme, Forio, Lacco Ameno dell'Isola di Ischia interessati dagli eventi sismici verificatisi il giorno 21 agosto 2017*;

il decreto legge 24 ottobre 2019, n. 123, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 dicembre 2019, n. 156 recante *Disposizioni urgenti per l'accelerazione e il completamento delle ricostruzioni in corso nei territori colpiti da eventi sismici*;

il decreto-legge 3 dicembre 2022, n. 186 (*Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi eccezionali verificatisi nel territorio dell'isola di Ischia a partire dal 26 novembre 2022*), convertito, con modificazioni, dalla legge 27 gennaio 2023, n. 9;



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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



Comune di Casamicciola Terme

il decreto-legge 30 dicembre 2021, n. 228, recante *Disposizioni urgenti in materia di termini legislativi*, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 febbraio 2022, n. 15, il cui articolo 13 ha disposto, nel comma 4-bis, che *Fino al termine della durata della gestione commissariale, il Commissario straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dei comuni di Casamicciola Terme, Forio e Lacco Ameno dell'isola di Ischia interessati dagli eventi sismici verificatisi il giorno 21 agosto 2017 esercita le funzioni previste dall'articolo 18, comma 1, del decreto-legge 28 settembre 2018, n. 109, convertito, con modificazioni, dalla legge 16 novembre 2018, n. 130, anche con i poteri di ordinanza previsti dall'articolo 2, comma 2, del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, e dall'articolo 11, comma 2, primo e secondo periodo, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120*”, nonché nel comma 4-ter che *“Agli interventi della ricostruzione post-sisma nell'isola di Ischia possono essere applicate, con ordinanza commissariale, le disposizioni dell'articolo 12 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, e ogni altra misura di semplificazione finalizzata ad accelerare la ricostruzione privata, pubblica e degli edifici di culto;*

il decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, recante *Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dal sisma del 24 agosto 2016*, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229;

Viste altresì:

l'ordinanza n. 17 del 31 maggio 2022, recante *Misure per la semplificazione e l'accelerazione degli interventi per la ricostruzione privata degli immobili danneggiati dal sisma del 2017 nei Comuni dell'isola di Ischia;*

l'ordinanza n. 22 del 26 maggio 2023, recante *Misure per il primo ripristino del tessuto abitativo e produttivo danneggiato dall'evento alluvionale del 26 novembre 2022 e disposizioni sui termini dell'ordinanza n.18 del 31 agosto 2022;*

l'ordinanza del Capo del Dipartimento della protezione civile (di seguito anche “OCDPC”) n. 948 del 30 novembre 2022, recante *Primi interventi urgenti di protezione civile in conseguenza degli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nel territorio dell'isola di Ischia (NA), a partire dal giorno 26 novembre 2022;*

l'ordinanza n. 9 del 10 marzo 2023 del Commissario Delegato per gli eccezionali eventi meteorologici verificatisi nei territori dell'Isola di Ischia il 26 novembre 2022, recante



Disposizioni attuative degli interventi di somma ed estrema urgenza previsti nel Piano degli interventi e ulteriori disposizioni;

l'ordinanza speciale n. 4 del 31 maggio 2023 adottata dal Commissario Straordinario del Governo per la ricostruzione nei territori dell'isola di Ischia interessati dagli eventi sismici del 21 agosto 2017, recante *Approvazione del Piano degli interventi urgenti di cui all'articolo 5 ter del Decreto-Legge n. 186 del 2022, convertito con la legge n. 9 del 2023, riguardanti le aree e gli edifici colpiti dall'evento franoso del 26 novembre 2022 nel comune di Casamicciola Terme nonché ricognizione degli interventi e delle risorse impiegate e disponibili per il contrasto al dissesto idrogeologico relativo ai comuni dell'Isola di Ischia;*

Premesso:

Che l'articolo 17, comma 3, del decreto-legge 28 settembre 2018, n. 109 prevede che *il Commissario straordinario assicura una ricostruzione unitaria e omogenea nei territori colpiti dal sisma, anche attraverso specifici piani di delocalizzazione e trasformazione urbana, finalizzati alla riduzione delle situazioni di rischio sismico e idrogeologico e alla tutela paesaggistica, e a tal fine programma l'uso delle risorse finanziarie e adotta le direttive necessarie per la progettazione ed esecuzione degli interventi, nonché per la determinazione dei contributi spettanti ai beneficiari sulla base di indicatori del danno, della vulnerabilità e di costi parametrici;*

Che la delocalizzazione è altresì prevista, quale modalità alternativa, insieme alla riparazione, ripristino e ricostruzione degli immobili di edilizia abitativa e ad uso produttivo e per servizi pubblici e privati, e delle infrastrutture, dotazioni territoriali e attrezzature pubbliche distrutti o danneggiati, dagli articoli 20, comma 2, lettera a), 22, comma 1, lettera a), e 24-bis, comma 3, del predetto decreto-legge n. 109 del 2018;

Che l'articolo 1, comma 1, dell'ordinanza commissariale n. 17 del 31 maggio 2022 prevede che *“la ricostruzione pubblica e privata nei comuni dell'isola di Ischia colpiti dal sisma del 21 agosto 2017 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”;*

Che l'articolo 2 della citata ordinanza n. 17 del 2022, rubricato *“Piano di ricostruzione”*, prevede, tra l'altro, che *“il piano Il Piano di ricostruzione persegue l'interesse pubblico alla ricostruzione, favorendo i principi di semplificazione di cui all'articolo 1 e contiene l'indicazione degli interventi di risanamento ambientale e di tutela del paesaggio, di risanamento idrogeologico e le eventuali aree di*



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER L'AREA METROPOLITANA DI NAPOLI



Comune di Casamicciola Terme

delocalizzazione per ragioni di sicurezza. Le aree di sedime degli immobili non ricostruibili in sito, a seguito della concessione del contributo di ricostruzione, sono acquisite di diritto al patrimonio comunale, ai sensi dell'articolo 24 bis, comma 4, del decreto-legge n.109 del 2018”;

Che l'articolo 3 della medesima ordinanza n. 17 del 2022, rubricato *Disciplina urbanistico-edilizia degli interventi edilizi per la ricostruzione privata*, al comma 2 prevede che gli interventi edilizi sono distinti in diverse tipologie, tra le quali quella riguardante gli edifici da delocalizzare per ragioni connesse al rischio sismico o idrogeologico attestate e asseverate, ai sensi del successivo articolo 5, dal professionista incaricato, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 30 del decreto-legge n. 109 del 2018;

Che, ai sensi del citato articolo 5-ter del decreto-legge n. 186 del 2022, come inserito dalla legge di conversione n. 9 del 2023, le previsioni del piano commissariale integrano il piano di ricostruzione previsto dall'articolo 24-bis del decreto-legge 28 settembre 2018, n. 109, ai fini del necessario coordinamento tra le azioni di contrasto del dissesto idrogeologico e gli interventi di ricostruzione post-sisma, dando, ove possibile, autonoma evidenza contabile ai costi riconducibili alla ricostruzione post-sisma e alle attività previste dal piano medesimo;

Che, ai sensi del medesimo articolo 5-ter del decreto-legge n. 186 del 2022, le previsioni in ordine alla disciplina dei contributi per la delocalizzazione delle unità abitative e produttive debbano estendersi per analogia anche alle strutture danneggiate ovvero distrutte a seguito della frana verificatasi sull'isola di Ischia in data 26 novembre 2022;

Considerato:

Che è necessario, nelle more del piano di ricostruzione, disciplinare le modalità di attribuzione dei contributi ai soggetti legittimati, come individuati dall'articolo 21 del citato decreto-legge 109 del 2018, per tutte le ipotesi per le quali ricorrano le condizioni per avviare il processo di delocalizzazione delle unità abitative ovvero delle attività produttive nell'ambito del territorio dell'isola di Ischia;

Che risulta necessario 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;



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER L'AREA METROPOLITANA DI NAPOLI



Comune di Casamicciola Terme

Che, a tal fine, il contributo, limitatamente ai casi di delocalizzazione obbligatoria da rischio sismico ovvero derivante da rischi di natura idrogeologica, determinato con le modalità di cui alle vigenti ordinanze sulla ricostruzione privata con riferimento al livello operativo L4, in ragione della superficie legittima o legittimata a seguito di conclusione delle procedure di sanatoria edilizia, potrà essere opportunamente incrementato di un importo forfettario, anche in ragione delle maggiori spese a cui sono tenuti i soggetti richiedenti quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle necessarie a compensare il costo effettivo di demolizione e smaltimento delle macerie dell'edificio da delocalizzare nonché l'acquisto di superficie o dell'immobile, comprensivo di ogni spesa conseguente;

Rilevato:

Che con decreto n. 1590 del 30 marzo 2023 il Commissario Straordinario ha approvato l'avviso pubblico per la manifestazione di interesse ad alienare compendi immobiliari da destinare alla delocalizzazione di parte degli edifici danneggiati dal sisma del 21 agosto 2017;

Che il predetto avviso, pubblicato sul sito del Commissario www.sismaischia.it, all'albo pretorio e sui siti dei Comuni dell'Isola di Ischia nonché della Regione Campania, alla luce della suindicata cornice normativa mira, nell'ottica di una più celere azione amministrativa mediante la razionalizzazione e l'ottimizzazione di tempi e procedure, è finalizzato ad acquisire, nelle more dell'adozione, da parte della Regione Campania, del Piano di ricostruzione ex art 24-bis del decreto-legge n. 109 del 2018, un aggiornato quadro conoscitivo di eventuali compendi immobiliari, in particolare dismessi e/o inagibili, da utilizzare allo scopo di avviare i processi di delocalizzazione, onde attuare i principi della ricostruzione "a incremento zero", di "non consumo del suolo" e di rigenerazione urbana;

Che, più in particolare, il procedimento attivato con il predetto avviso pubblico si ripropone l'obiettivo, in attuazione dei principi di derivazione nazionale e comunitaria di rigenerazione urbana, di garantire il rispetto del principio della ricostruzione a "incremento zero" di nuove volumetrie e superfici, da attuarsi, anche in un'ottica di compensazione con la demolizione di immobili danneggiati e non recuperabili in considerazione del rischio sismico o idrogeologico, favorendo la rifunzionalizzazione e la rigenerazione di aree e immobili esistenti, stimolando un processo di recupero del patrimonio immobiliare dismesso, ad un tempo incrementando la qualità ambientale e contrastando il degrado urbanistico-edilizio e sociale e avviando una ricostruzione unitaria e omogenea del territorio, anche attraverso specifici piani di delocalizzazione e trasformazione urbana nonché adottando le necessarie direttive attuative, nel quadro



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER L'AREA METROPOLITANA DI NAPOLI



Comune di Casamicciola Terme

di procedimenti pubblici partecipati nel rispetto dei principi di trasparenza, non discriminazione ed economicità;

Che è intendimento del Commissario procedere all'affidamento di un apposito contratto di ricerca ai Dipartimenti di eccellenza DASTU del Politecnico di Milano e DiARC dell'Università Federico II di Napoli, per l'acquisizione di studi e ricerche finalizzate alla valutazione della capacità rilocalizzativa di immobili e tessuti urbani già edificati nel territorio dell'isola di Ischia, con l'intento di favorire la realizzazione di interventi di particolare criticità ed urgenza che consentano, senza il consumo di nuovo suolo, la delocalizzazione di immobili ad uso abitativo e produttivo che non possono essere ricostruiti nel sito originario per ragioni di sicurezza;

Rilevato:

Che è pervenuta in data 10 maggio 2023 l'istanza di partecipazione (conforme al "Modello A)" allegato al decreto n. 1590 del 30 marzo 2023) del Pio Monte della Misericordia, con sede in Napoli, via dei Tribunali n. 253, a firma della Presidente e legale rapp.te p.t., munita dei necessari poteri, dott.ssa Parternò Fabrizia, corredata di relazione tecnica relativa al complesso immobiliare proposto in vendita, predisposta sulla base dello schema di cui al "Modello B" e di proposta economica compilata e sottoscritta in conformità al "Modello C" allegati al predetto decreto commissariale n. 1590 del 30 marzo 2023;

Che il complesso immobiliare oggetto della predetta istanza di partecipazione, di proprietà esclusiva del predetto Ente Pio Monte della Misericordia, ubicato nel Comune di Casamicciola Terme, corso Luigi Manzi, via del Pio Monte della Misericordia, è riportato in catasto urbano al Foglio 8 – p.lla 2 - sub 1- cat. C/5, Foglio 8 - p.lla 2 - sub 2 - cat. B/7, Foglio 8 - p.lla 2 - sub 3 - cat. A/5 e Foglio 8 - p.lla 2 - sub 6 - cat. F/2 del Catasto terreni, nonché al Foglio 8 - p.lla 2 - ente urbano - mq. 17988, Foglio 8 - p.lla 37- Mq. 1965;

Che il complesso immobiliare oggetto della predetta istanza di partecipazione può essere sommariamente descritto come segue: anno di costruzione 1887; dimensioni: superficie lorda mq. 6700; superficie cantinato mq. 5200; area esterna (viali e giardini) mq. 11288; attualmente in pessime condizioni di manutenzione, inagibile, con alcune parti crollate a seguito del sisma del 2017, richiedente interventi di consolidamento statico, allo stato attuale non utilizzato;

Che il complesso immobiliare del Pio Monte della Misericordia è costituito, più in dettaglio, da: (A1) un edificio principale e di maggiore rappresentatività, fronte mare verso nord, sulla via Marina, strada litoranea di Casamicciola, prima dell'immissione



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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



Comune di Casamicciola Terme

nel tratto distinto dalla viabilità pedonale e posizionato ad un livello più basso per l'accesso al porto turistico ed a quello dove oggi attraccano gli aliscafi; (A2) un sistema di 4 padiglioni ad est e 4 ad ovest, sostanzialmente simmetrici, anche se con piccole differenze di articolazione interna, collegati da un corpo centrale, con cortili interni, strutturati dai due percorsi nord/sud che raggiungono l'edificio sul fronte mare, separato da tre cortili; (A3) un edificio “impianti termali”, completamente separato a sud, punto di arrivo delle acque provenienti dalla fonte del Gurgitello, in asse rispetto ai due sistemi precedenti, collegato soltanto con una “passerella” in acciaio, destinata a sostenere i tubi che portavano l'acqua termale al complesso antistante, oltre che da aree a verde interne al complesso,

Che il predetto Ente Pio Monte della Misericordia ha presentato la seguente offerta economica vincolante per l'offerente per 180 giorni dal termine di conclusione della procedura, conforme al Modello C allegato al decreto commissariale n. 1590 del 30 marzo 2023 di approvazione dell'avviso pubblico per la manifestazione di interesse: euro 8.464.130,00 (ottomilioniquattrocentosessantaquattromila130//00), iva esclusa, a corpo per l'intero compendio immobiliare dettagliato all'allegato Modello B senza esclusione di alcuna sua porzione e senza riserva di diritti per l'alienante sui beni appartenenti al compendio;

Che l'Ente proprietario ha precisato, nella predetta offerta economica, che la stessa non dovrà comunque essere “*eccedente la stima che sarà richiesta all'Agenzia delle Entrate -Territorio competente*”, è “*potrà essere valutato e/o essere oggetto di negoziazione su iniziativa del Commissario*”;

Ritenuto:

Che il predetto complesso immobiliare, per la sua ubicazione, per le sue dimensioni e per le sue caratteristiche architettoniche, nonché per gli ampi spazi disponibili, si presta ottimamente, se opportunamente restaurato, consolidato con miglioramento antisismico, reso efficiente ambientalmente e opportunamente adattato, a rispondere al fabbisogno di volumi e spazi necessari per le esigenze di rilocalizzazione residenziale e di servizi derivanti dal processo di delocalizzazione sopra indicato;

Che nel progetto di riutilizzo del complesso immobiliare dovrà essere assicurata la necessaria compresenza, in misura proporzionata e appropriata, di funzioni residenziali e di funzioni di servizi e commerciali, ivi incluse quelle di tipo turistico-ricettivo, in modo da assicurare un'adeguata varietà e vivacità sociale ed economica del complessivo comparto così ridefinito;



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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



Comune di Casamicciola Terme

Che l'immobile, appartenente a una persona giuridica privata senza fine di lucro, risulta sottoposto a vincolo storico e artistico, ai sensi della legge n. 1089 del 1939, giusta decreto ministeriale 11 aprile 1990 concernente il "Complesso Pio della Misericordia-Ex Terme di Gurgitello" (con riferimento al fg 8 del Comune di Casamicciola, p.lle 2, 3, 269, 87, attualmente p.lle 2, 802 e 961 (ex p.lla 3), 269, 37);

Che pertanto il Pio Monte della Misericordia dovrà acquisire l'autorizzazione al trasferimento ai sensi dell'art. 56, comma 1, lettera *b*), del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al d.lgs. n. 42 del 2004, nei tempi e secondo le modalità che saranno concordati con la competente Soprintendenza;

Che, in ragione del suindicato regime vincolistico, ogni riferimento a specifiche modalità e tipologie di intervento sugli immobili, contenuto nel presente Protocollo d'intesa, deve intendersi quale indicazione di larga massima e non pregiudica in alcun modo i successivi, necessari passaggi autorizzativi, restando ogni intervento sottoposto al regime autorizzatorio di legge, di competenza della predetta Soprintendenza;

Che, pertanto, si rende massimamente opportuno coinvolgere sin dall'avvio del progetto la competente Soprintendenza, al fine di garantire la qualità architettonica degli interventi e il pieno rispetto delle esigenze di tutela dell'edificio per il suo valore storico e testimoniale, assicurando nel contempo la speditezza delle procedure autorizzatorie per l'efficiente ed efficace conseguimento del risultato condiviso dalle parti;

Che il Comune di Casamicciola Terme dovrà assumere un ruolo strategico, in condivisione con il Commissario, nella individuazione delle linee progettuali strutturali e funzionali dell'intervento di recupero del compendio immobiliare in oggetto, che, per la sua ubicazione, le sue dimensioni, la sua importanza storico-testimoniale assume un rilievo centrale nel disegno urbanistico e nello sviluppo economico-sociale del territorio;

Che dovranno essere definite e condivise con il Comune competente le eventuali variazioni di destinazione urbanistica e le tipologie di utilizzo da parte del Comune, del compendio immobiliare, in particolare di quella parte dell'edificio principale e di maggiore rappresentatività, indicato con la sigla "A1", posto fronte mare verso nord, sulla via Marina, strada litoranea di Casamicciola, a scopi di fruizione pubblica e di valorizzazione culturale;

Che la porzione del complesso immobiliare identificata dalla sigla "A3", consistente di un edificio denominato "impianti termali", completamente separato a sud, punto di arrivo delle acque provenienti dalla fonte del Gurgitello, dovrà rimanere nella proprietà



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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



Comune di Casamicciola Terme

del Pio Monte della Misericordia, che si impegna a restaurarlo e a destinarlo nuovamente alla sua originaria funzione termalistica, avvalendosi dei contributi pubblici per la ricostruzione e assumendosi in acollo le eventuali residue somme che si rendessero necessarie per il completamento del restauro e della rifunzionalizzazione;

Ritenuto, per tutto quanto sopra esposto, utile e opportuno definire, mediante la sottoscrizione del presente Protocollo d'intesa, gli obiettivi condivisi, le principali linee di azione e i principali obblighi e impegni reciproci che le Parti devono assumersi per il conseguimento del risultato, nella leale collaborazione tra le Parti;

Tutto ciò premesso e considerato, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 (Premesse)

1. Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo 2 (Oggetto e obiettivi)

1. Il presente Protocollo d'intesa ha ad oggetto il restauro, la riparazione, la parziale ricostruzione con miglioramento sismico ed efficientamento ambientale del complesso immobiliare del Pio Monte della Misericordia, sito nel Comune di Casamicciola Terme, corso Luigi Manzi, via del Pio Monte della Misericordia, in *Premessa* meglio identificato, di proprietà dell'Ente Pio Monte della Misericordia, con sede in Napoli, via dei Tribunali n. 253.

2. L'intervento di recupero, sommariamente indicato nel comma 1, è finalizzato alla successiva destinazione del predetto complesso immobiliare al soddisfacimento delle esigenze, indicate nel decreto commissariale n. 1590 del 30 marzo 2023, di acquisizione di compendi immobiliari funzionali alla realizzazione del processo di delocalizzazione indicati in *Premessa*, da destinare alla rilocalizzazione dei soggetti proprietari o titolari di altri idonei diritti reali di edifici e unità immobiliari gravemente danneggiati dagli eventi sismici dell'agosto 2017, o danneggiati o comunque interessati dai dissesti idrogeologici provocati dall'emergenza idrogeologica verificatasi sull'Isola il 26 novembre 2022, che, per oggettivi e non superabili impedimenti di rischio sismico e/o idrogeologico, non potranno essere riparati e/o ricostruiti *in situ*, o dovranno comunque essere delocalizzati, secondo la normativa vigente.

3. L'intervento di cui al comma 1 ha l'obiettivo di accompagnare al complesso lavoro di ricostruzione e risanamento sull'isola un più ampio programma di riqualificazione



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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



Comune di Casamicciola Terme

delle aree già edificate, attraverso il recupero o la riconversione del patrimonio già esistente al fine di assicurare ai cittadini la possibilità di delocalizzare senza consumo di nuovo suolo.

4. L'intervento di cui al comma 1 si inserisce altresì in un percorso di rigenerazione urbana per accelerare il processo di attuazione di una ricostruzione sicura e sostenibile, assicurare la prevenzione dei danni da rischi naturali, confermare l'indirizzo di una ricostruzione a zero consumo di suolo, valorizzando il riuso del patrimonio disponibile al fine della ricollocazione e della messa in sicurezza dei cittadini titolari degli immobili ad uso abitativo e produttivo costretti alla delocalizzazione per ragioni di elevato rischio.

5. Con la sottoscrizione del presente Protocollo d'intesa le Parti dichiarano di condividere appieno e di voler perseguire e realizzare, nell'assolvimento dei reciproci obblighi e impegni come di seguito specificati, gli obiettivi indicati nei commi precedenti, orientando la propria azione secondo i principi di collaborazione e buona fede, di cui all'articolo 1, comma 1-*bis*, della legge n. 241 del 1990, e secondo i principi di risultato e di fiducia, di cui agli articoli 1 e 2 del decreto legislativo n. 34 del 2023.

6. Le Parti si impegnano in particolar modo al puntuale rispetto, ciascuna per quanto di sua competenza, del cronoprogramma degli interventi che sarà definito dal Commissario con successivi atti attuativi.

Articolo 3 (Procedimento)

1. La procedura finalizzata al conseguimento degli obiettivi enunciati nell'articolo 1 si snoda attraverso i seguenti passaggi fondamentali:

a) acquisto alla mano pubblica del complesso immobiliare indicato nell'articolo 1 e meglio descritto nelle Premesse;

b) progettazione degli interventi di restauro, di riparazione e, se opportunamente valutato, fino alla parziale demolizione e ricostruzione di parti compromesse e non più recuperabili, eventuale realizzazione, ove possibile, di nuove volumetrie necessarie per meglio soddisfare il fabbisogno delocalizzativo, previa acquisizione di adeguati studi e approfondimenti e sulla base di un idoneo documento di indirizzo della progettazione (DIP), che potrà essere acquisito nei termini e secondo le modalità indicate in *Premessa*;



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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



Comune di Casamicciola Terme

- c) definizione delle nuove destinazioni urbanistico-edilizie del complesso immobiliare recuperato, curando di assicurare un'equilibrata compresenza di diverse destinazioni d'uso, sia residenziali che di servizi e commerciali, in modo da assicurare un'adeguata varietà e vivacità sociale ed economica del complessivo comparto;
- d) individuazione, con successivo provvedimento del Commissario, dei Soggetti attuatori degli interventi, d'intesa con il Comune di Casamicciola Terme;
- e) affidamento dei lavori di restauro, riparazione, parziale ricostruzione con miglioramento sismico ed efficientamento ambientale del complesso immobiliare del Pio Monte della Misericordia.

Articolo 4 (Impegni del Commissario)

1. Il Commissario, nell'ambito delle sue funzioni di coordinamento tra gli interventi urgenti di ricostruzione e riparazione degli edifici colpiti dall'evento sismico del 21 agosto 2017 e gli interventi urgenti di messa in sicurezza idrogeologica del territorio, nonché di ricostruzione e riparazione degli immobili privati a seguito degli eventi calamitosi verificatisi a partire dal 26 novembre 2022, si impegna ad eseguire le seguenti attività principali:

- a) assicurare la collaborazione della Struttura commissariale per tutto quanto si renderà necessario e utile ai fini della spedita realizzazione degli interventi finalizzati alla realizzazione del progetto di cui all'art. 1;
- b) curare, anche tramite il contratto di ricerca, indicato in *Premessa*, con i Dipartimenti di eccellenza DASTU del Politecnico di Milano e DiARC dell'Università Federico II di Napoli, l'acquisizione studi e ricerche per la definizione di un idoneo documento di indirizzo della progettazione (DIP);
- c) assicurare, per quanto di propria competenza, la pronta disamina dei progetti in sede di Conferenza speciale di servizi e la tempestiva conclusione dei procedimenti approvativi del progetto e autorizzativi degli interventi conseguenti;
- d) assicurare, per quanto di propria competenza, la rapida ed efficace concessione e la pronta erogazione dei contributi previsti, propedeutici alla realizzazione dell'interventi;
- e) assicurare, in particolare, la spedita concessione ed erogazione, in favore del Pio Monte della Misericordia, del contributo per la ricostruzione spettante per gli interventi



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER L'AREA METROPOLITANA DI NAPOLI



Comune di Casamicciola Terme

di riparazione, restauro ed eventuali, parziali demolizioni e ricostruzioni dell'edificio denominato "A3", "impianti termali", che dovranno essere realizzati a propria cura e spese da parte del Pio Monte della Misericordia;

f) garantire la piena disponibilità degli Uffici della Struttura commissariale a fornire, anche informalmente, ogni supporto e ausilio utili per la buona riuscita del progetto di cui al presente Protocollo d'intesa e per la sua corretta ed efficace esecuzione.

Articolo 5 (Impegni del Pio Monte della Misericordia)

1. Il Pio Monte della Misericordia si impegna, in linea con gli impegni assunti con l'istanza di partecipazione e la proposta economica vincolante in data 10 maggio 2023, a trasferire al Commissario e/o all'Ente pubblico che questi si riserva di nominare, al prezzo che verrà definito come previsto nel seguente articolo 8, il compendio immobiliare indicato nell'articolo 1 e meglio specificato nelle *Premesse*, ad esclusione dell'edificio indicato con la sigla "A3", denominato "impianti termali", completamente separato a sud, punto di arrivo delle acque provenienti dalla fonte del Gurgitello.

2. Per le finalità di cui al comma 1, il Pio Monte della Misericordia si impegna a presentare, nei modi e nei termini che saranno concordati con la Soprintendenza, da domanda di autorizzazione al trasferimento ai sensi dell'art. 56, comma 1, lettera b), del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al d.lgs. n. 42 del 2004.

3. Il Pio Monte della Misericordia si impegna a riparare e restaurare, con le parziali demolizioni (di parti compromesse e non più recuperabili di cui al punto 3.b) e ricostruzioni che si dovessero rendere necessarie, l'edificio denominato "A3", "impianti termali", di cui al comma 1, a propria cura e spese, avvalendosi a tal fine del contributo per la ricostruzione spettante, a termini della legislazione e delle ordinanze commissariali vigenti, in relazione al livello operativo accertato, assicurandone la rifunzionalizzazione e la destinazione alla sua originaria funzione termalistica, assumendosi in acollo il pagamento delle eventuali residue somme che si rendessero necessarie per il completamento del restauro e della rifunzionalizzazione, anche mediante utilizzo del prezzo della vendita, di cui all'articolo 8.

Articolo 6 (Impegni del Comune di Casamicciola Terme)

1. Il Comune di Casamicciola Terme assume un ruolo strategico, d'intesa con il Commissario, nell'individuazione delle linee di indirizzo che dovranno guidare il



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER L'AREA METROPOLITANA DI NAPOLI



Comune di Casamicciola Terme

complessivo processo di recupero e rifunzionalizzazione del Pio Monte della Misericordia. In particolare, definisce le forme e le modalità della destinazione pubblica della parte dell'edificio di maggiore rappresentatività, individuato con la sigla "A1", posto fronte mare verso nord, sulla via Marina, strada litoranea di Casamicciola, impegnandosi a conservare, nel recupero di tale porzione dell'edificio, considerandone il particolare valore storico e simbolico, la scritta "PIO MONTE DELLA MISERICORDIA" incisa sulla sommità della facciata principale; il medesimo Comune, sempre di concerto con il Commissario, definisce le destinazioni abitative e diverse dall'abitazione della più ampia parte, individuata con la sigla "A2", che dovrà servire in via prioritaria alle esigenze delocalizzative. Il Comune di Casamicciola Terme definisce, in particolare e tra l'altro, gli standard di servizi, le sistemazioni a verde pubblico, le dotazioni infrastrutturali e quant'altro necessario alla valorizzazione del compendio, anche come parco urbano.

2. Il Comune di Casamicciola Terme si impegna a disporre, nelle forme di legge, anche ai sensi dell'articolo 19 del d.P.R. n. 327 del 2001, le eventuali varianti urbanistiche o qualsivoglia ulteriore e diverso atto pianificatorio, programmatico o provvedimento, di competenza degli organi politici o degli Uffici amministrativi e tecnici, che si dovesse rendere necessario per consentire le destinazioni d'uso del compendio immobiliare, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c);

3. Il Comune di Casamicciola Terme si impegna altresì a rilasciare nel più breve tempo possibile tutti i titoli edilizi e le autorizzazioni di competenza comunale necessari per la realizzazione degli interventi di cui al presente Protocollo d'intesa, assicurando la massima disponibilità e partecipazione dei propri Uffici amministrativi e tecnici per la buona riuscita del progetto e il pieno conseguimento del risultato indicato nell'articolo 1.

Articolo 7 (Impegni della Soprintendenza)

1. La Soprintendenza si impegna, nella leale collaborazione interistituzionale e secondo il principio del risultato, ad accompagnare, sin dalla prima impostazione e lungo tutti gli sviluppi successivi, la progettazione e la realizzazione del restauro e della rifunzionalizzazione del complesso immobiliare oggetto del presente Protocollo d'intesa, fornendo utili indicazioni tecnico-progettuali e preventivi indirizzi propositivi finalizzati alla condivisione dei successivi livelli di studio e progettuali in modo da coniugare le esigenze della tutela del valore culturale dell'immobile con le esigenze di efficace conseguimento degli obiettivi rilocalizzativi che sono alla base del complessivo progetto.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER L'AREA METROPOLITANA DI NAPOLI



Comune di Casamicciola Terme

2. La Soprintendenza, conseguentemente, si impegna ad esaminare nel più breve tempo possibile gli elaborati progettuali e a rilasciare i previsti atti autorizzativi, ai sensi degli articoli 21 ss. del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, dettando le eventuali prescrizioni che si dovessero rendere necessarie, opportunamente indicate e preannunciate nella sede del Comitato di monitoraggio di cui al successivo articolo 9.

3. La Soprintendenza si impegna altresì a coadiuvare ovvero indirizzare il Comune di Casamicciola Terme nella progettazione degli interventi di apertura alla pubblica fruizione e di valorizzazione dell'edificio principale e di maggiore rappresentatività, individuato con la sigla "A1", posto fronte mare verso nord, sulla via Marina, strada litoranea di Casamicciola.

Articolo 8 (Definizione del prezzo)

1. Il prezzo del trasferimento alla titolarità pubblica del complesso immobiliare di cui all'articolo 1, comprensivo degli edifici contrassegnati dalle sigle "A1" e "A2" e ad esclusione dell'edificio contrassegnato dalla sigla "A3", di cui all'articolo 4, comma 2, che rimarrà di proprietà dell'Ente Pio Monte della Misericordia, sarà definito, previa stima tecnico-economica a cura dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, sulla base della proposta vincolante, sulla base della proposta vincolante formulata dal Pio Monte della Misericordia e di cui al penultimo capoverso dei "Rilevato", conforme al Modello C allegato al decreto commissariale n. 1590 del 30 marzo 2023, a corpo per l'intero compendio immobiliare dettagliato all'allegato Modello B.

2. Il prezzo di cui al comma 1 potrà essere valutato e/o essere oggetto di negoziazione su iniziativa del Commissario, ma non dovrà comunque essere eccedente la stima che sarà fornita all'Agenzia delle Entrate -Territorio competente. Le valutazioni del Commissario non saranno vincolanti per il Pio Monte della Misericordia, che si riserva di accettare o meno il prezzo finale, ove inferiore alla proposta come formulata.

3. Alla copertura finanziaria della spesa conseguente si provvede con le risorse disponibili nella contabilità speciale di cui all'articolo 19, del decreto-legge 28 settembre 2019, n. 109.

Articolo 9 (Comitato di monitoraggio)



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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



Comune di Casamicciola Terme

- 1.** Per il monitoraggio ed il supporto dei processi tecnici e amministrativi di attuazione del complesso degli interventi, opera un apposito Comitato, coordinato dal Commissario, composto da un qualificato rappresentante per ciascuna delle Parti.
- 2.** Il Comitato si riunisce senza particolari formalità in ogni momento quando ciò sia utile o necessario, anche da remoto con mezzi telematici, su iniziativa del Commissario o di uno dei suoi componenti.
- 3.** Il Comitato segue e monitora costantemente lo stadio di avanzamento della realizzazione del progetto ed esamina ogni aspetto tecnico o amministrativo rilevante ai fini del raggiungimento degli obiettivi e del risultato di cui all'articolo 1, fornendo soluzione ad eventuali problemi che dovessero insorgere e fornendo al Commissario ogni informazione e proposta utile in tale direzione.
- 4.** Possono partecipare alle riunioni anche altri funzionari ed esperti delle Parti in possesso di particolare qualificazione tecnica o amministrativa, in relazione alle questioni che dovessero di volta in volta essere poste all'attenzione del Comitato.

Articolo 10 (*Efficacia e durata*)

- 1.** Gli effetti del presente Protocollo decorrono dalla sua sottoscrizione e si esauriranno al momento del completamento dell'intervento. In ogni caso, il presente Protocollo andrà a scadenza non oltre il 31 dicembre 2025, salvo proroga o rinnovo.
- 2.** Le Parti dichiarano di non essere portatrici di alcuna situazione di conflitto di interesse riferibile all'esecuzione del presente Protocollo e s'impegnano a informare tempestivamente le altre Parti nel caso in cui una siffatta situazione dovesse insorgere nel corso dell'esecuzione del Protocollo medesimo.
- 3.** Limitatamente ai rapporti tra Comune di Casamicciola e Pio Monte della Misericordia, gli stessi riconoscono e dichiarano che il presente Protocollo non ha carattere novativo rispetto alla Convenzione tra di loro intercorsa in data 17 novembre 2021 (Del. Cons. Comunale n. 15 del 10/9/2021), la cui risoluzione andrà quindi regolata tra le medesime parti nel momento del previsto trasferimento di cui al precedente articolo 5 punto 1., fermo restando comunque il credito del Pio Monte di cui alla Sentenza della Corte di Appello di Napoli n. 3211/2004 passata in giudicato.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER L'AREA METROPOLITANA DI NAPOLI



Comune di Casamicciola Terme

Articolo 11 (Controversie)

1. Qualsiasi, eventuale, controversia inerente all'interpretazione, l'esecuzione e risoluzione del presente Protocollo d'intesa, se non risolvibile in via negoziale, è devoluta alla cognizione del Foro di Napoli.

Il Commissario Straordinario

On. Avv. Giovanni Legnini

La Soprintendente del Pio Monte
Della Misericordia

Dott.ssa Fabrizia Paternò

Il Soprintendente per l'Area
Metropolitana di Napoli

Arch. Mariano Nuzzo

Il Sindaco del Comune di
Casamicciola Terme

Ing. Giuseppe Ferrandino