



ORDINANZA

DELOCALIZZAZIONI

UNITA' ABITATIVE E

ATTIVITA' PRODUTTIVE






Quali edifici riguarda

Tutti gli edifici dei comuni di Casamicciola Terme, Lacco Ameno e Forio, danneggiati dal sisma 2017, in possesso di scheda AeDes

Nonché

gli edifici gravemente danneggiati, dalla frana del 2022 sull'Isola di Ischia (esito E o EF scheda AeDei - per tutti gli altri edifici con danni lievi si applica la disciplina dell'ordinanza 22)



I soggetti
legittimati a
richiedere il
contributo

Proprietari, usufruttuari
o dei titolari di diritti
reali di godimento



I requisiti soggettivi (sia per gli edifici danneggiati dal sisma che dalla frana) sono individuati dall'articolo 21, comma 2 del decreto-legge 109 del 2018

Delocalizzazione : le definizioni

Volontaria (immediatamente avviabile)

- a) edifici gravemente danneggiati che rientrano nei livelli operativi L4
- b) Edifici danneggiati , anche con livelli operativi inferiori all'L4 quando l'area sulla quale insistono presenti elementi di pericolosità riconducibili a classi di rischio idrogeologico elevato (R3) o molto elevato (R4).

ovvero

- c) In tutti gli altri casi, su mera istanza di parte, acquisito il necessario parere del comune o dei comuni interessati **indipendentemente dal livello operativo e dallo stato di rischio**

Obbligatoria

- a) Edifici, individuati nel Piano della Ricostruzione di competenza della Regione dopo l'approvazione del Piano stralcio da parte dell'Autorità di Bacino, che abbiano:
 - comprovati problemi correlati a situazioni di dissesto del sedime e/o dell'area di sedime dell'edificio danneggiato
 - presenza di rischi di natura sismica e/o geomorfologica e/o idrogeologica
- b) Edifici la cui delocalizzazione è imposta da provvedimenti della pubblica amministrazione

La delocalizzazione è ammissibile altresì mediante acquisizione, ricostruzione o ristrutturazione di immobili aventi destinazione diversa da quella originaria

l'immobile oggetto di acquisto può avere superficie utile complessiva inferiore a quella dell'edificio preesistente, (a parità di contributo)

Il contributo viene erogato per



acquisto di uno o più edifici, o unità immobiliari, agibili e legittimi o legittimati a seguito delle procedure di condono



acquisto di edifici dismessi, inutilizzati o collabenti o di aree edificabili finalizzato alla ricostruzione di nuovo edificio ovvero alla ristrutturazione edilizia delle medesime strutture previo rilascio del permesso a costruire;



ricostruzione di uno o più edifici in area di proprietà del soggetto legittimato anche non contigua a quella relativa alla struttura danneggiata previa acquisizione, ove necessari, degli atti di assenso da parte degli enti competenti in sede di conferenza speciale dei servizi

Utilizzo dell'area di
sedime dell'edificio
danneggiato e delle
aree di pertinenza

AREE DI SEDIME

- Deve essere liberata dalle macerie previa demolizione dell'edificio
- È acquisita di diritto al patrimonio comunale
- Perde qualunque capacità edificatoria

AREE PERTINENZIALI NON EDIFICATE

Rimangono di proprietà del soggetto legittimato

Possono essere acquisite dal comune, previa approvazione di progetti e programmi di valorizzazione e di rigenerazione, al valore determinato dalla normativa sull'espropriazione per pubblica utilità per le ipotesi di cessione volontaria

la domanda di contributo per la delocalizzazione contiene una specifica clausola di impegno del richiedente alla cessione bonaria e gratuita delle aree di pertinenza

La demolizione e rimozione delle macerie

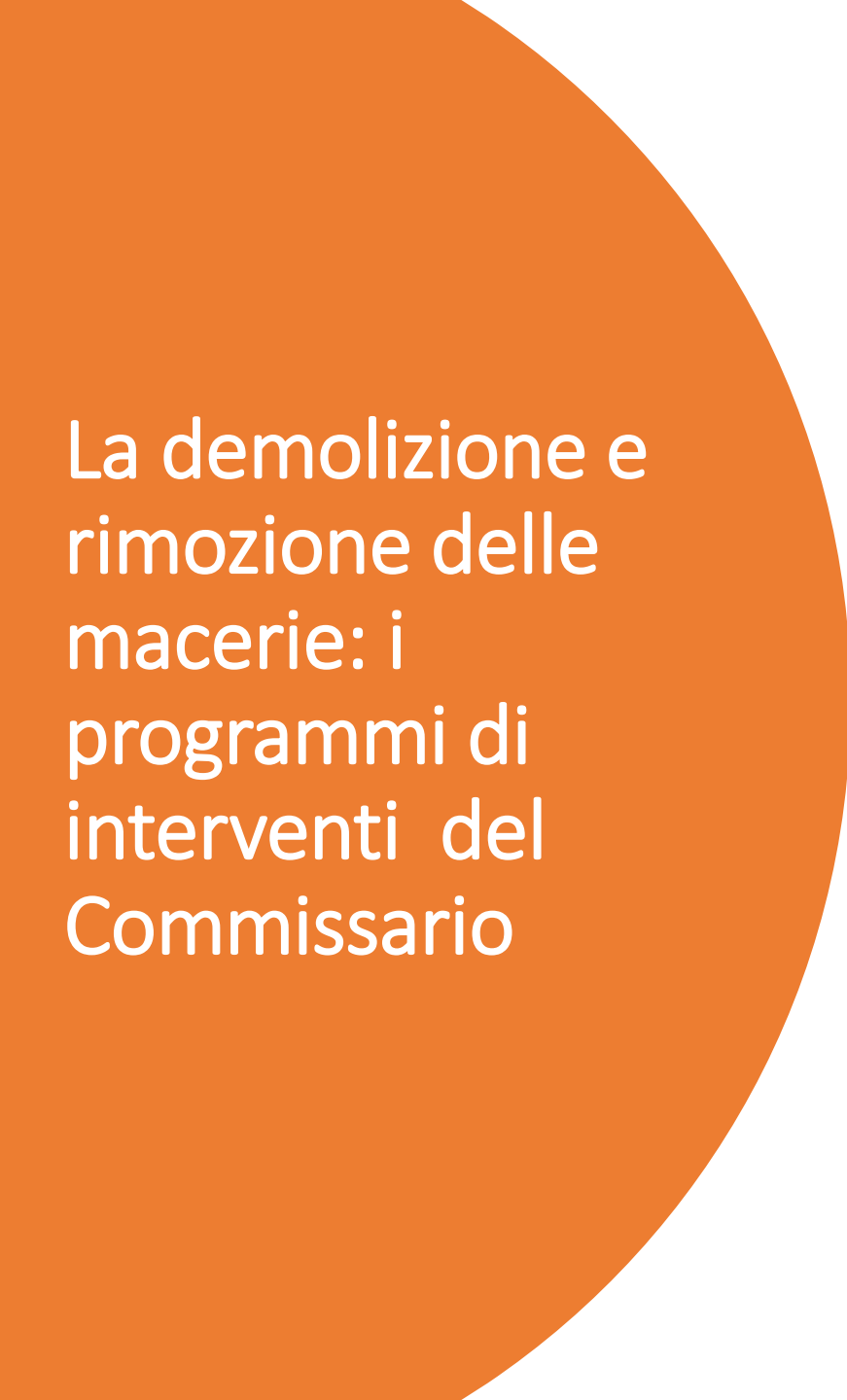
Gli edifici che **possono creare pregiudizio alla pubblica incolumità o impediscono la ricostruzione** a causa del loro stato di danno devono essere demoliti o messi in sicurezza dal proprietario. (contributo di 130 euro al metro quadro della superficie dell'edificio)

In caso di inerzia

il Commissario straordinario, e il comune provvedono agli interventi edilizi di demolizione finalizzati a tutelare l'incolumità, la sicurezza urbana e la salute pubblica nonché la speditezza dei lavori di ricostruzione.

Anticipo delle spese di demolizione


i soggetti legittimati possono chiedere l'**anticipo delle spese per la demolizione** dell'edificio danneggiato e per la rimozione delle macerie prima della domanda di concessione del contributo per la ricostruzione.

A large orange circle on the left side of the slide, partially cut off by the edge.

La demolizione e rimozione delle macerie: i programmi di interventi del Commissario

Il Commissario straordinario **promuove** ogni iniziativa necessaria ad accelerare le procedure di demolizione e rimozione delle macerie e **definisce con proprio provvedimento** uno o più **programmi di interventi di demolizione** degli edifici privati e di superamento delle opere di messa in sicurezza

Detti programmi, **attuati dallo stesso Commissario** possono altresì ricomprendere puntuali interventi di demolizione, **anche su base volontaria**, tramite istanza dei privati cittadini proprietari, previa valutazione da parte del Commissario.

A decorative yellow dashed line in the bottom right corner of the slide.

Come si
determina il
contributo

EDIFICI E PERTINENZE INTERNE

Costo parametrico relativo al livello operativo L4

Moltiplicato per

La superficie utile dell'edificio da delocalizzare
comprensivo delle pertinenze nei limiti della superficie
ammissibile

più

30% di maggiorazione per costi DOCUMENTATI (maggiori
costi di acquisizione, ed ogni altra spesa documentata, nonché agli oneri
accessori, anche di natura fiscale)

Meno

l'eventuale costo delle demolizioni ove le stesse siano
avviate dai Comuni o dal Commissario straordinario

.....

**LA MAGGIORAZIONE E' ESCLUSA PER I SOLI CASI DI DELOCALIZZAZIONE
VOLONTARIA DI EDIFICI CON LIVELLO OPERATIVO INFERIORE AD L4 E NON
SITUATI IN AREE A ELEVATO RISCHIO IDROGEOLOGICO (R3 O R4)**

PERTINENZE ESTERNE

Gli interventi sulle pertinenze esterne sono ammessi a contributo nel limite massimo del 70% della superficie utile dell'abitazione o dell'unità immobiliare destinata ad attività produttiva e con lo stesso costo parametrico attribuito all'edificio

Sono altresì ammessi a contributo anche gli interventi su pertinenze danneggiate dal sisma esterne all'edificio quali ad esempio cortili, muri di contenimento, di cinta, cancellate o recinzioni



AmMESSO a contributo costo da computo metrico con un limite di contributo pari a 500 €/mq di superficie del manufatto esistente

n.b. : Non rientrano in ogni caso tra le pertinenze esterne ammissibili a contributo spazi adibiti a verde, orti o giardini

Come si
determina il
contributo

cosa è la
delocalizzazione
«definitiva»

**Trasformazione della delocalizzazione
temporanea**



In delocalizzazione definitiva

(Previo:

- adeguamento strutturale dell'edificio temporaneo
- Compatibilità o variante puntuale dell'area di sedime)



Condomini:
la possibile
delocalizzazione
delle singole unità
immobiliari

Negli edifici condominiali

**è possibile procedere, previa deliberazione dell'assemblea di
condominio**

(in alternativa alla delocalizzazione dell'intero edificio in altro sito)



**all'acquisto di distinte abitazioni, anche in edifici diversi, da parte
dei proprietari delle singole unità immobiliari.**



la delocalizzazione «parziale»

si applica



agli aggregati, o pluralità di edifici costituenti compendi immobiliari, o agli edifici singoli con più unità immobiliari anche di unico proprietario

consente



possibilità di acquisire, recuperare o ricostruire uno o più edifici da parte dei proprietari delle singole unità immobiliari


Inoltre :

limitatamente agli edifici o aggregati con livello operativo L3 o L4, destinati ad essere demoliti e ricostruiti, è facoltà dei proprietari rimanenti realizzare la ricostruzione nella medesima area di sedime di una volumetria pari a quella non delocalizzata



Il contributo per la delocalizzazione parziale

IL CONTRIBUTO PER LA DELOCALIZZAZIONE PARZIALE SI DETERMINA:

- . **Per la superficie delocalizzata** con le modalità previste dall'ordinanza sulle delocalizzazioni
 - . **Per la superficie non delocalizzata**, e ricostruita in sito, mediante il contributo alla ricostruzione previsto dall'ordinanza 17
- 

La domanda di contributo contiene

- a) **relazione tecnica asseverata** a firma del professionista incaricato attestante la superficie legittima dell'edificio da delocalizzare nonché il nesso di causalità tra i danni rilevati e gli eventi calamitosi, mediante la scheda AeDES, ovvero la scheda AeDEI o documentazione equipollente.
- b) la domanda di **permesso a costruire** (ove occorra)
- c) i dati catastali identificativi, l'ubicazione, la destinazione urbanistica dell'area e l'attestazione di compatibilità, dal punto di vista geologico-geotecnico, del sito ove è delocalizzato l'edificio da ricostruire ovvero da acquistare;
- d) nel caso di condomini, il **verbale dell'assemblea di condominio**;
- e) la polizza assicurativa stipulata prima della data del sisma per il risarcimento dei danni conseguenti all'evento sismico, dalla quale risulti l'importo assicurativo riconosciuto;
- f) l'asseverazione **del costo ammissibile a contributo**
- g) documentazione relativa all'individuazione dell'impresa esecutrice,
- h) dichiarazione autocertificativa con la quale l'impresa incaricata di eseguire i lavori attesti di essere iscritta nell'Anagrafe di cui all'articolo 29, comma 1, del D.L. n. 109/2018;
- i) **clausola di impegno del richiedente alla cessione bonaria delle aree di sedime e pertinenziali edificate**



I termini per
la presentazione
delle domande

PER LE DELOCALIZZAZIONI VOLONTARIE

Entro 150 giorni a far data dalla data di
esecutività dell'ordinanza

PER LE DELOCALIZZAZIONI OBBLIGATORIE

Nessun termine

PER LE MANIFESTAZIONI DI VOLONTA' (previste dall'articolo 9 dell'ordinanza 17)

A pena di decadenza, 15 settembre 2023



Compiti del comune

Entro 30 giorni dall'istanza:

- esame della completezza e regolarità della documentazione relativa alla domanda
- predisporre una relazione per la Conferenza Speciale di servizi per:
 - A) l'istruttoria del permesso a costruire
 - B) la definizione della domanda di condono

Compiti della struttura commissariale

Entro 30 giorni dall'istanza:

- Verifica l'ammissibilità della domanda
- Verifica il calcolo del contributo
- Convoca la conferenza di servizi
- Emanando decreto di concessione del contributo



Iter in presenza di condono pendente

In conferenza di servizi si definisce,
preliminarmente al permesso di costruire, il
condono pendente **sull'edificio danneggiato**

**Nell'ipotesi in cui sull'edificio da acquistare sia
pendente un condono edilizio è possibile definirlo
in conferenza di servizi**



**Per gli edifici oggetto di acquisizione non si applicano le
disposizioni dell'articolo 25 del decreto-legge n. 109 del
2018**

È conferita priorità istruttoria alle istanze che non
necessitino di procedure di sanatoria edilizia o prevedano
una espressa rinuncia, da parte dell'avente diritto,
all'istanza di condono

Conferenza decisoria

I procedimenti per il rilascio del permesso di costruire nonché per la concessione del contributo per la delocalizzazione, con l'acquisizione di tutti i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, **sono istruiti dai soggetti competenti e decisi unitariamente** mediante un'apposita **“Conferenza speciale di servizi”**, ai sensi degli articoli 14-ter e 14-quater della legge n. 241 del 1990.

Erogazione del contributo

■ Il contributo è erogato dal commissario all'avente diritto:



In caso di acquisto dell'immobile direttamente al venditore in sede di rogito con delegazione di pagamento



In caso di ricostruzione a seguito di stati di avanzamento lavori

Con successivo provvedimento attuativo il Commissario provvede all'approvazione:

 Modello di presentazione dell'istanza di contributo per la delocalizzazione (RCR)



Modelli a corredo dell'istanza (es: verbale assemblea di condominio, verbale costituzione consorzio, modello richiesta anticipo per demolizione, contenuti minimi contratto preliminare)



Modalità di calcolo del contributo con dettaglio incrementi (sulla base del costo parametrico ex ordinanza 7 del 2019) ammissibili ai fini della delocalizzazione