

## **ALLEGATO D**

### **ESEMPI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PER LA DELOCALIZZAZIONE E CASI PRATICI**

#### **INDICE**

- 1. Esempi di calcolo del contributo riguardanti la delocalizzazione della Edilizia Residenziale e la delocalizzazione delle Attività Produttive**
  - 1.1. Esempi di calcolo del contributo riguardanti la delocalizzazione in caso di Edilizia Residenziale**
  - 1.2. Esempi di calcolo del contributo riguardanti la delocalizzazione di Attività Produttive**
  
- 2. Casi pratici (distinti per materia)**
  - 2.1 I soggetti legittimati**
  - 2.2 Il procedimento di delocalizzazione**
  - 2.3 Il regime delle pertinenze**
  - 2.4 La determinazione del contributo**
  - 2.5 Il regime delle demolizioni**

## **1. Esempi di calcolo del contributo riguardanti la delocalizzazione della Edilizia Residenziale e la delocalizzazione delle Attività Produttive**

Sono qui di seguito riportate, a fini pratici, le linee guida per il calcolo del contributo in applicazione dell'Ordinanza commissariale n. 24 del 21 luglio 2023.

*In primis*, occorre ricordare che le delocalizzazioni si distinguono in varie tipologie, come previsto dall'art. 2 dell'Ordinanza commissariale n. 24 del 21 luglio 2023 che prevede, in particolare:

- Delocalizzazioni obbligatorie;
- Delocalizzazioni volontarie;
- Delocalizzazioni temporanee:
- Delocalizzazioni definitive;
- Delocalizzazioni parziali.

Sono qui di seguito chiariti i procedimenti relativi al calcolo del costo del contributo.

Per una maggiore comprensione di quanto detto finora, seguiranno dei casi pratici di calcolo prendendo in considerazione la tipologia di immobile, che può essere:

- Residenziale;
- Produttiva.

### **1.1. Esempi di calcolo del contributo riguardanti la delocalizzazione in caso di Edilizia Residenziale**

Ipotizzando di avere un edificio con livello operativo L4 (tale l'esempio vale analogamente per i casi di delocalizzazione volontaria di edifici, anche con livello operativo inferiore a L4, ma ricadenti in zona a rischio R3 o R4, per i quali l'Ordinanza 24 all'articolo 7 comma 1 prevede di considerare comunque un livello operativo L4). Nel caso di delocalizzazione di un edificio a destinazione residenziale, i costi parametrici di base definiti dalla tabella 6 dell'Ordinanza 7/2019 sono quelli di seguito riportati: in relazione ai costi parametrici di base, per la delocalizzazione edilizia residenziale, essi sono riferiti ai costi parametrici della Tabella 6, Ordinanza 7/2019, come di seguito riportati nella Tabella 1:

<b>COSTI PARAMETRICI</b>	
<b>Costi parametrici riferiti ai livelli operativi della Tabella 6 – Ord. 7/2019</b>	
<b>Costo parametrico L4</b>	<b>(€/mq)</b>
<b>Fino a 130 mq</b>	<b>1.450,00</b>
<b>Da 130 a 220 mq</b>	<b>1.250,00</b>
<b>Oltre 220 mq</b>	<b>1.100,00</b>

*Tabella 1*

Tali costi, in riferimento all’Ordinanza 17/22, art. 10, sono incrementati del **20%** per adeguamento ISTAT e del **15%** per le lavorazioni sull’isola di Ischia come disposto dal Prezzario della Regione Campania.

I costi parametrici della Tabella 1 diventano i seguenti:

<b>INCREMENTO COSTI PARAMETRICI ORD 17/22 – All. 2</b>	
<b>INCREMENTO PREZZI E ISOLE (35%)</b>	
<b>Costo parametrico 1</b>	<b>(€/mq)</b>
<b>Fino a 130 mq</b>	<b>1.957,50</b>
<b>Da 130 a 220 mq</b>	<b>1.687,50</b>
<b>Oltre 220 mq</b>	<b>1.485,00</b>

*Tabella 2*

Con riferimento ai costi parametrici indicati nella Tabella 2, questi potranno essere maggiorati degli incrementi stabiliti nella tabella 7 dell’Ordinanza 7 del 2019 (con riferimento ad esempio al vincolo paesaggistico, alla presenza di cantiere disagiato, all’ amplificazione sismica ecc.) in funzione delle caratteristiche sia dell’edificio che si intende delocalizzare sia di quello in cui di concretizzerà la delocalizzazione (cosiddetto di “atterraggio”).

Negli esempi che seguono si proporrà l’applicazione di detta maggiorazione dapprima in maniera combinata sull’edificio da demolire e sull’edificio di atterraggio, poi quegli incrementi applicabili solo sull’edificio di atterraggio.

Infine, il costo parametrico così determinato potrà essere ulteriormente incrementato del 30% come stabilito dall’Ordinanza 24, a seconda della tipologia di delocalizzazione che si intende attuare.

### **CASO 1-a: EDIFICIO/IMMOBILE SINGOLO CON SUPERFICIE PARI A 130,00 mq**

Per tal caso, si è preso in considerazione un edificio costituito da un'unica unità immobiliare avente le seguenti caratteristiche:

- Livello operativo: L4
- Superficie Utile abitazione: 130,00 mq

In virtù del livello operativo L4 tale caso rientra nella fattispecie di delocalizzazione con applicazione della maggiorazione del 30%, come previsto dall'Ordinanza 24 all'articolo 2 comma 1-lettera b. punto 1.

In primis, si applicano gli incrementi previsti dall'Ordinanza 7/19; nell'esempio che segue si applicano prima maggiorazioni al solo edificio da demolire e successivamente a quello di atterraggio.

Nel caso ipotizzato gli incrementi applicati sono i seguenti:

- Vincolo paesaggistico: +10% - pt a1) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili;
- Demolizione di almeno il 40% del volume totale dell'edificio: +10% delle demolizioni- pt e) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili, tale maggiorazione andrà applicata esclusivamente all'importo per la demolizione dell'edificio.

Tale incremento comporta un costo parametrico CPA come da Tabella 2 che segue moltiplicando del 10% i valori della Tabella 1 e aggiungendo il 10% delle demolizioni (10% di 130 €/mq= 13 €/mq):

saranno aggiornati dai seguenti:

<b>INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19</b>	
<b>Incremento costi parametrici da Ord. 7 (10%)</b>	
<b>Costo parametrico 2</b>	<b>(€/mq)</b>
<b>Fino a 130 mq</b>	<b>2.153,25</b>
<b>Da 130 a 220 mq</b>	<b>1.856,25</b>
<b>Oltre 220 mq</b>	<b>1.633,50</b>

Tabella 2a

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (10%) + 13 €/mq	
Costo parametrico 2	(€/mq)
Fino a 130 mq	2.166,25
Da 130 a 220 mq	1.869,25
Oltre 220 mq	1.646,50

Tabella 2b

Applicando ora la maggiorazione del 30% da Ordinanza 24 articolo 7 comma 1, in quanto il caso in esame rientra tra quelli di cui all'Ordinanza 24 articolo 2 comma 1-lettera b. punto 1, avremo i seguenti parametri:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI	
Maggiorazione del 30% da Ord. 24 art 7 comma 1	
Costo parametrico 3	(€/mq)
Fino a 130 mq	2.816,13
Da 130 a 220 mq	2.430,03
Oltre 220 mq	2.140,45

Tabella 3

Il costo parametrico di riferimento preliminare è di 2.816,13€ /mq in quanto la superficie da considerare rientra completamente nella prima fascia di superficie, ovvero 0-130,00 mq.

***Il contributo preliminare è pari a: 2.816,13€/mq \* 130,00 mq = 366.096,25€ (pari a 2.816,13€/mq)***

Considerando un edificio scelto in cui delocalizzare con caratteristiche tali da poter applicare le seguenti maggiorazioni sull'edificio di atterraggio:

- Interventi di efficientamento energetico +10% - pt c) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili;
- Ubicazione disagiata del cantiere +10% - pt d) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili.

Avremo che l'incremento totale sarà dato dalla somma del 10% dovuto all'incremento relativo all'edificio da demolire, più i 13€/mq di incremento per le demolizioni effettuate dal privato sull'edificio danneggiato, più il 20% degli incrementi applicabili all'edificio di atterraggio, per un incremento complessivo del 30% più 13€/mq.

e quindi la Tabella 3 diventa la seguente:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (30%)	
Costo parametrico 2	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>2.544,75</b>
Da 130 a 220 mq	<b>2.193,75</b>
Oltre 220 mq	<b>1.930,50</b>

Tabella 3a

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (30%) + 13 €/mq	
Costo parametrico 2	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>2.557,75</b>
Da 130 a 220 mq	<b>2.206,75</b>
Oltre 220 mq	<b>1.943,50</b>

Tabella 4b

Applicando ora la maggiorazione del 30% da Ordinanza 24 articolo 7 comma 1, la Tabella 4 diventa:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI	
Maggiorazione del 30% da Ord. 24 art 7 comma 1	
Costo parametrico 3	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>3.325,08</b>
Da 130 a 220 mq	<b>2.868,78</b>
Oltre 220 mq	<b>2.526,55</b>

Tabella 6

**Ed il contributo COMPLESSIVO è pari a:  $130,00 \text{ mq} \times 3.325,08\text{€} / \text{mq} = 432.259,75\text{€}$  (pari a  $3.325,08\text{€} / \text{mq}$ )**

N.B. I costi per le demolizioni dell'edificio danneggiato sono ricompresi nel contributo calcolato come da Ordinanza 24, articolo 7 comma 1.

Il costo della demolizione da applicare ai fini delle detrazioni al contributo sarà pari a:

A. Nel caso di demolizione da parte del privato, il minimo valore tra il costo effettivo delle demolizioni come da computo metrico fornito dal beneficiario, ed il valore di euro 130,00 al metro quadro per la superficie complessiva dell'edificio, come da Ordinanza 24, articolo 14 comma 2;

B. Nel caso di demolizione da parte della PA, il valore di euro 130,00 al metro quadro per la superficie complessiva dell'edificio, come da Ordinanza 24, articolo 14 comma 2.

N.B. 2 Le spese tecniche sono ricomprese nel costo convenzionale (cfr. art. 17).

***Nel caso di Delocalizzazione Volontaria, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), punto 2), ad esempio:***

- Livello operativo: L2
- Superficie Utile abitazione: 130,00 mq
- Rischio idrogeologico: R2

Visto il livello operativo L2 e considerato che il rischio idrogeologico è R2 (quindi al di fuori dei casi previsti per edifici che ricadono in zona R3 ed R4), tale fattispecie rientra nella delocalizzazione volontaria **senza** maggiorazione del 30%, come descritto nell'Ordinanza 24 articolo 2 comma 1. lettera b. punto 2 e articolo 7 comma 3

I costi parametrici base in riferimento a tale livello operativo sono i seguenti:

COSTI PARAMETRICI	
Costi parametrici riferiti ai livelli operativi della Tabella 6 – Ord. 7/2019	
Costo parametrico L2	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>1.100,00</b>
Da 130 a 220 mq	<b>900,00</b>
Oltre 220 mq	<b>800,00</b>

Tabella 7

A tali costi di base si applica l'incremento del 35% dovuto agli incrementi del 20% per adeguamento ISTAT e del 15% per le lavorazioni sull'isola di Ischia come disposto dal Prezzario della Regione Campania. Dunque, i costi parametrici saranno i seguenti:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI ORD 17/22 – All. 2	
INCREMENTO PREZZI E ISOLE (35%)	
Costo parametrico 1	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>1.485,00</b>
Da 130 a 220 mq	<b>1.215,00</b>
Oltre 220 mq	<b>1.080,00</b>

Tabella 8

In relazione agli incrementi previsti dall'Ordinanza 7, come precedentemente descritti, verranno presi in considerazione alcuni incrementi che potranno essere applicati in maniera alterna per l'edificio da demolire e per l'edificio di atterraggio.

Tali incrementi, ad esempio, possono essere i seguenti:

- Vincolo paesaggistico: 10% - pt a1) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili;
- Demolizione di almeno il 40% del volume totale dell'edificio: +10% delle demolizioni- pt e) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili, tale maggiorazione andrà applicata esclusivamente all'importo per la demolizione dell'edificio.

Tale incremento comporta un costo parametrico CPA come da tabella che segue moltiplicando del 10% i valori della Tabella 1 e aggiungendo il 10% delle demolizioni (10% di 130 €/mq= 13 €/mq):

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (10%)	
Costo parametrico 2	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>1.633,50</b>
Da 130 a 220 mq	<b>1.336,50</b>
Oltre 220 mq	<b>1.188,00</b>

Tabella 9a

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI	
TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (10%) + 13 €/mq	
Costo parametrico 2	(€/mq)
Fino a 130 mq	1.646,50
Da 130 a 220 mq	1.349,50
Oltre 220 mq	1.201,00

Tabella 9b

La maggiorazione del 30% di cui all'Ordinanza 24 art 7 comma 1, ricordiamo che, per tal caso, non è dovuta e, **il contributo PRELIMINARE è pari a 1.646,50 €/mq \* 130,00 mq = 214.045,00 € (pari a 1.646,50 €/mq)** ove il valore 1.646,50 €/mq è dato, ricordiamo, dal valore di 1.100,00 €/mq come da tabella 7 incrementato del 20% per adeguamento ISTAT e del 15% per le lavorazioni sull'isola di Ischia; ipotizzando un incremento dei costi parametrici come da Ordinanza 7 pari a quello illustrato, tale valore va quindi moltiplicato per tale incremento, ottenendo così **1.646,50 €/mq**, come da Tabella 9.

Considerando un edificio scelto in cui delocalizzare con caratteristiche tali da poter applicare le seguenti maggiorazioni per interventi sull'edificio di atterraggio:

- Interventi di efficientamento energetico +10% - pt c) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili;
- Ubicazione disagiata del cantiere +10% - pt d) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili,

avremo che l'incremento totale sarà dato dalla somma di incremento relativo all'edificio da demolire, oltre 13 €/mq, e del 20% di incremento per interventi sull'edificio di atterraggio, per cui la Tabella 9 sarà sostituita dalla seguente:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (30%)	
Costo parametrico 2	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>1.930,50</b>
Da 130 a 220 mq	<b>1.579,50</b>
Oltre 220 mq	<b>1.404,00</b>

Tabella 10a

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (30%) + 13 €/mq	
Costo parametrico 2	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>1.943,50</b>
Da 130 a 220 mq	<b>1.592,50</b>
Oltre 220 mq	<b>1.417,00</b>

Tabella 10b

**Ed il contributo COMPLESSIVO è pari a:  $130,00 \text{ mq} * 1.943,50\text{€ /mq} = 252.655,00\text{€}$  (pari a  $1.943,50\text{€ /mq}$ ).**

L'immobile oggetto di acquisto può avere superficie utile complessiva inferiore a quella dell'edificio preesistente, ferma restando l'entità del contributo spettante calcolato (cfr Ord. 24, art. 7 co. 4).

**CASO 1-b: EDIFICIO/IMMOBILE SINGOLO CON SUPERFICIE PARI A 130,00 mq, CON PERTINENZE ESTERNE DI 100,00 mq**

Per tal caso, dunque, si è preso in considerazione un edificio costituito da un'unica unità immobiliare avente le seguenti caratteristiche:

- Livello operativo: L4
- Superficie Utile abitazione: 130,00 mq
- Superficie pertinenze esterne: 100,00 mq

In questo caso, rispetto al precedente di pari livello operativo, va considerato il costo delle pertinenze esterne, nel limite del 70% della superficie utile dell'immobile di riferimento, ovvero **130,00 mq \* 70% = 91,00 mq**. Tale valore è minore della superficie delle pertinenze pari a 100,00 mq e pertanto la superficie di 91,00 mq si sommerà a quella dell'immobile nel calcolo del contributo.

In virtù del livello operativo L4 tale caso rientra nella delocalizzazione volontaria con maggiorazione del 30%, in quanto rientra nel caso descritto nell'Ordinanza 24 articolo 2 comma 1-lettera b. punto 1.

Prima però di considerare la maggiorazione sopra prevista, andiamo a considerare gli incrementi previsti secondo l'Ordinanza 7 applicabili in maniera combinata sull'edificio da demolire e su quello di atterraggio.

Si ipotizza nel caso in esame che gli incrementi siano i seguenti:

- Vincolo paesaggistico: 10% - pt a1) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili.

Per un totale del 10% di incremento.

Dunque i valori della Tabella 1:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI ORD 17/22 – All. 2	
INCREMENTO PREZZI E ISOLE (35%)	
Costo parametrico 1	(€/mq)
Fino a 130 mq	1.957,50
Da 130 a 220 mq	1.687,50
Oltre 220 mq	1.485,00

Tabella 1

saranno aggiornati dai seguenti:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (10%)	
Costo parametrico	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>2.153,25</b>
Da 130 a 220 mq	<b>1.856,25</b>
Oltre 220 mq	<b>1.633,50</b>

Tabella 2

Applicando ora la maggiore del 30% da Ordinanza 24 articolo 7 comma 1, in quanto, ricordiamo che l'esempio in esame rientra nel caso descritto nell'Ordinanza 24 articolo 2 comma 1-lettera b. punto 1, avremo i seguenti parametri:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI	
Maggiorazione del 30% da Ord.24 art.7 comma 1	
Costo parametrico	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>2.799,23</b>
Da 130 a 220 mq	<b>2.413,13</b>
Oltre 220 mq	<b>2.123,55</b>

Tabella 3

**Il contributo PRELIMINARE è pari a:**

1 – fino a 130,00 mq = 130,00 mq \* 2.799,23 €/mq = 363.899,90 €

2 – da 130,00 mq a 220,00 mq = 90,00 mq \* 2.413,13 €/mq = 217.181,70 €

3 – oltre 220,00 mq = 1 \* 2.123,55 €/mq = 2.123,55 €

**TOTALE = 1+2+3 = 583.205,15 € (pari a 2.638,94 €/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze).**

Considerando un edificio scelto in cui delocalizzare con caratteristiche tali da poter applicare le seguenti maggiorazioni per interventi ulteriori sull'edificio di atterraggio:

- Interventi di efficientamento energetico: 10% - pt c) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili;
- Ubicazione disagiata del cantiere: 10% - pt d) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili.

Avremo che l'incremento totale sarà dato dalla somma del 10% dovuto all'incremento relativo all'edificio da demolire, e del 20% per incrementi applicabili all'edificio di atterraggio, ottenendo un incremento complessivo del 30%:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (30%)	
Costo parametrico	(€/mq)
Fino a 130 mq	2.544,75
Da 130 a 220 mq	2.193,75
Oltre 220 mq	1.930,50

Tabella 4

Applicando ora la maggiore del 30% da Ordinanza 24 articolo 7 comma 1, la Tabella 3 sarà sostituita dalla seguente:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI	
Maggiorazione del 30% da Ord. 24 art 7 comma 1	
Costo parametrico 3	(€/mq)
Fino a 130 mq	3.308,18
Da 130 a 220 mq	2.851,88
Oltre 220 mq	2.509,65

Tabella 5

**Ed il contributo COMPLESSIVO è pari a**

1 – fino a 130,00 mq = 130,00 mq \* 3.308,18 €/mq = 430.062,75 €

2 – da 130,00 mq a 220,00 mq = 90,00 mq \* 2.851,88 €/mq = 256.669,20 €

3 – oltre 220,00 mq = 1 \* 2.509,65 €/mq = 2.509,65 €

**TOTALE = 1+2+3 = 689.241,60 € (pari a 3.118,74 €/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze).**

*N.B. I costi per le demolizioni dell'edificio danneggiato sono ricompresi nel contributo calcolato come da Ordinanza 24, articolo 7 comma 1.*

*Il costo della demolizione da applicare ai fini delle detrazioni al contributo sarà pari a:*

A. Nel caso di demolizione da parte del privato, il minimo valore tra il costo effettivo delle demolizioni come da computo metrico fornito dal beneficiario, ed il valore di euro 130,00 al metro quadro per la superficie complessiva dell'edificio, come da Ordinanza 24, articolo 14 comma 2;

B. Nel caso di demolizione da parte della PA, il valore di euro 130,00 al metro quadro per la superficie complessiva dell'edificio, come da Ordinanza 24, articolo 14 comma 2.

N.B.2 Le spese tecniche sono ricomprese nel costo convenzionale (cfr. art. 17).

**Nel caso di Delocalizzazione Volontaria, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), punto 2), ad esempio:**

- Livello operativo: L2
- Superficie Utile abitazione: 130,00 mq
- Superficie pertinenze esterne: 100,00 mq
- Rischio idrogeologico: R2

In virtù del livello operativo L2 e Rischio idrogeologico R2 tale caso rientra nella Delocalizzazione Volontaria **SENZA** Maggiorazione del 30%, in quanto rientra nel caso descritto nell'Ordinanza 24 articolo 2 comma 1 lettera b. punto 2 e articolo 7 comma 3

I costi parametrici base in riferimento a tale livello operativo sono i seguenti quelli della Tabella 7 che si riporta:

COSTI PARAMETRICI	
Costi parametrici riferiti ai livelli operativi della Tabella 6 – Ord. 7/2019	
Costo parametrico L2	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>1.100,00</b>
Da 130 a 220 mq	<b>900,00</b>
Oltre 220 mq	<b>800,00</b>

Tabella 6

A tali costi di base si applica l'incremento del 35% dovuto agli incrementi del 20% per adeguamento ISTAT e del 15% per le lavorazioni sull'isola di Ischia come disposto dal Prezzario della Regione Campania. Dunque i costi parametrici saranno i seguenti come da Tabella 8 che si riporta:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI ORD 17/22 – All. 2	
INCREMENTO PREZZI E ISOLE (35%)	
Costo parametrico 1	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>1.485,00</b>
Da 130 a 220 mq	<b>1.215,00</b>
Oltre 220 mq	<b>1.080,00</b>

Tabella 7

In relazione agli incrementi previsti dall'Ordinanza 7, come precedentemente descritti, si ipotizzando gli stessi incrementi dell'esempio precedente:

- Vincolo paesaggistico: 10% - pt a1) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili; tale incremento comporta un costo parametrico come da tabella che segue:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (10%)	
Costo parametrico	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>1.633,50</b>
Da 130 a 220 mq	<b>1.336,50</b>
Oltre 220 mq	<b>1.188,00</b>

Tabella 8

La maggiorazione del 30% di cui all'Ordinanza 24 art 7 comma 1, ricordiamo che, per tal caso, non è dovuta e, **il contributo PRELIMINARE è pari a:**

1 – fino a 130,00 mq = 130,00 mq \* 1.633,50 €/mq = 212.355,00 €

2 – da 130,00 mq a 220,00 mq = 90,00 mq \* 1.336,50 €/mq = 120.285,00 €

3 – oltre 220,00 mq = 1 \* 1.188,00 €/mq = 1.188,00 €

**TOTALE = 1 + 2 + 3 = 333.828,00 € (pari a 1.522,75 €/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze)**

Considerando un edificio scelto in cui delocalizzare con caratteristiche tali da poter applicare le seguenti maggiorazioni sull'edificio di atterraggio:

- Interventi di efficientamento energetico +10% - pt c) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili;
- Ubicazione disagiata del cantiere +10% -pt d) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili,

avremo che l'incremento totale sarà dato dalla somma del 10% dovuto all'incremento relativo all'edificio da demolire, più il 20% di incremento applicabile all'edificio di atterraggio, per un totale incremento da Ordinanza 7 del 30%:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (30%)	
Costo parametrico 2	(€/mq)
Fino a 130 mq	1.930,50
Da 130 a 220 mq	1.579,50
Oltre 220 mq	1.404,00

Tabella 9

**Ed il contributo COMPLESSIVO è pari a:**

1 – fino a 130,00 mq = 130,00 mq \* 1.930,50 €/mq = 250.965,00€

2 – da 130,00 mq a 220,00 mq = 90,00 mq \* 1.579,50 €/mq = 142.155,00 €

3 – oltre 220,00 mq = 1 \* 1.404,00 €/mq = 1.404,00 €

**TOTALE = 1+2+3 = 394.524,00 € (pari a 1.785,18 €/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze)**

L'immobile oggetto di acquisto può avere superficie utile complessiva inferiore a quella dell'edificio preesistente, ferma restando l'entità del contributo spettante calcolato (cfr art. 7 co. 4).

**CASO 2-a: EDIFICIO RESIDENZIALE COMPOSTO DA DUE UNITÁ IMMOBILIARI CON LIVELLO OPERATIVO L4 E SUPERFICIE COMPLESSIVA DI 220,00 MQ (UI1 80,00 MQ E UI2 140,00 MQ) - «caso di unica istanza (in presenza di consorzio, cooperativa, etc)»**

In tal caso i valori di ingresso sono i seguenti:

- Livello operativo: L4
- Superficie Utile abitazione: U.I. 80,00 mq e U.I. 140,00 mq

In virtù del livello operativo L4 tale caso rientra nella Delocalizzazione Volontaria con Maggiorazione del 30%, in quanto rientra nel caso descritto nell'Ordinanza 24 articolo 2 comma 1-lettera b. punto 1; inoltre tale caso fa riferimento all'art.5 comma 3 dell'Ordinanza 24 che prevede che: "le delocalizzazioni, [...], possono essere attuate, contestualmente da più soggetti legittimati, proprietari di unità immobiliari o edifici danneggiati anche non contigui, previa costituzione di consorzio, cooperativa ovvero altre forme associative".

Come negli altri casi, prima di considerare la maggiorazione sopra prevista, andiamo a considerare gli incrementi previsti secondo l'Ordinanza 7 applicabili sia sull'edificio da demolire che su quello di atterraggio.

Si ipotizza che tali incrementi siano i seguenti:

- Vincolo paesaggistico: 10% - pt a1) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili.

Tale incremento comporta un costo parametrico che porta i valori della Tabella seguente:

<b>INCREMENTO COSTI PARAMETRICI ORD 17/22 – All. 2</b>	
<b>INCREMENTO PREZZI E ISOLE (35%)</b>	
<b>Costo parametrico 1</b>	<b>(€/mq)</b>
<b>Fino a 130 mq</b>	<b>1.957,50</b>
<b>Da 130 a 220 mq</b>	<b>1.687,50</b>
<b>Oltre 220 mq</b>	<b>1.485,00</b>

Tabella 1

A quelli della Tabella 2:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (10%)	
Costo parametrico	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>2.153,25</b>
Da 130 a 220 mq	<b>1.856,25</b>
Oltre 220 mq	<b>1.633,50</b>

Tabella 2

Applicando ora la maggiore del 30% da Ordinanza 24 articolo 7 comma 1, in quanto, ricordiamo che l'esempio in esame rientra nel caso descritto nell'Ordinanza 24 articolo 2 comma 1-lettera b. punto 1, avremo i seguenti parametri:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI	
Maggiorazione del 30% da Ord.24 art.7 comma 1	
Costo parametrico	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>2.799,23</b>
Da 130 a 220 mq	<b>2.413,13</b>
Oltre 220 mq	<b>2.123,55</b>

Tabella 3

**Il contributo PRELIMINARE PER LA 1 U.I. è pari a:**  $80,00 \text{ mq} * 2.799,23 \text{ €/mq} = 223.938,40 \text{ €}$  (pari a 2.799,23 €/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze)

**Il contributo PRELIMINARE PER LA 2 U.I. è pari a:**

1 – fino a 130,00 mq =  $130,00 \text{ mq} * 2.799,23 \text{ €/mq} = 363.899,90 \text{ €}$

2 – da 130,00 mq a 220,00 mq =  $10,00 \text{ mq} * 2.413,13 \text{ €/mq} = 24.131,30 \text{ €}$

Il contributo preliminare per la u.i. 2 è pari a 388.031,20 € (pari a 2.771,65 €/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze).

**Il totale, somma delle due unità immobiliari sarà pari a 611.968,50 € (pari a 2.781,68 €/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze)**

Si ipotizza di avere il seguente incremento relativamente all'edificio di atterraggio:

- Salto di due classi in relazione alla pericolosità sismica da  $ag^*S < 0.31$  a terreno con  $ag^*S < 0.26 + 10\%$  - pt n) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili.

Avremo che l'incremento totale sarà dato dalla somma del 10% dovuto all'incremento relativo all'edificio da demolire, e del 10% relativo all'edificio di atterraggio, ottenendo così un incremento del 20%:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (20%)	
Costo parametrico 2	(€/mq)
Fino a 130 mq	2.349,00
Da 130 a 220 mq	2.025,00
Oltre 220 mq	1.782,00

Tabella 4

Applicando ora la maggiorazione del 30% da Ordinanza 24 articolo 7 comma 1, si ottiene:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI	
Maggiorazione del 30% da Ord. 24 art 7 comma 1	
Costo parametrico 3	(€/mq)
Fino a 130 mq	3.053,70
Da 130 a 220 mq	2.632,50
Oltre 220 mq	2.316,60

Tabella 5

**Il contributo COMPLESSIVO PER LA 1 U.I. è pari a:**  $80,00 \text{ mq} * 3.053,70 \text{ €/mq} = 244.296,00 \text{ €}$  (pari a  $3.053,70 \text{ €/mq}$  di superficie complessiva immobile/pertinenze)

**Il contributo COMPLESSIVO PER LA 2 U.I. è pari a:**

1 – fino a 130,00 mq =  $130,00 \text{ mq} * 3.053,70 \text{ €/mq} = 396.981,00 \text{ €}$

2 – da 130,00 mq a 220,00 mq = 10,00 mq \* 2.632,50 €/mq = 26.325,00€

Il contributo preliminare per la u.i. 2 è pari a 423.306,00 € (*pari a 3.023,61 €/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze*)

***Il totale, somma delle due unità immobiliari sarà pari a 667.602,00 € (pari a 3.035 €/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze)***

*N.B. I costi per le demolizioni dell'edificio danneggiato sono ricompresi nel contributo calcolato come da Ordinanza 24, articolo 7 comma 1.*

*Il costo della demolizione da applicare ai fini delle detrazioni al contributo sarà pari a:*

A. *Nel caso di demolizione da parte del privato, il minimo valore tra il costo effettivo delle demolizioni come da computo metrico fornito dal beneficiario, ed il valore di euro 130,00 al metro quadro per la superficie complessiva dell'edificio, come da Ordinanza 24, articolo 14 comma 2;*

B. *Nel caso di demolizione da parte della PA, il valore di euro 130,00 al metro quadro per la superficie complessiva dell'edificio, come da Ordinanza 24, articolo 14 comma 2.*

*N.B. 2 Le spese tecniche sono ricomprese nel costo convenzionale (cfr. art. 17)*

***Nel caso di Delocalizzazione Volontaria, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), punto 2), ad esempio:***

- Livello operativo: L2
- Superficie Utile abitazione: U.I. 80,00 mq e U.I. 140,00 mq
- Rischio idrogeologico: R2

Come nei casi precedenti, in virtù del livello operativo L2 e Rischio idrogeologico R2, si rientra nel caso di Delocalizzazione Volontaria **SENZA** Maggiorazione del 30%, in quanto rientra nel caso descritto nell'Ordinanza 24 articolo 2 comma 1 lettera b. punto 2 e articolo 7 comma 3.

Considerando i costi parametrici base in riferimento a tale livello operativo e considerando gli incrementi del 35% dovuto agli incrementi del 20% per adeguamento ISTAT e del 15% per le lavorazioni sull'isola di Ischia come disposto dal Prezzario della Regione Campania, si passa alla trattazione degli incrementi previsti dall'Ordinanza 7; prendendo in considerazione incrementi relativi sia all'edificio da demolire che a quello di atterraggio.

Si ipotizza tale circostanza:

- Vincolo paesaggistico +10% - pt a1) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili.

Tale incremento comporta un costo parametrico come da tabella che segue:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (10%)	
Costo parametrico	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>1.633,50</b>
Da 130 a 220 mq	<b>1.336,50</b>
Oltre 220 mq	<b>1.188,00</b>

Tabella 6

La maggiorazione del 30% di cui all'Ordinanza 24 art 7 comma 1, ricordiamo che, per tal caso, non è dovuta e, **il contributo PRELIMINARE è pari a**

1 – 130.680,00 per la u.i. 1

2 – 225.720,00 € per la u.i.2

**TOTALE complessivo pari a 356.400,00 € (pari a 1.620,00 €/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze)**

Considerando ora gli incrementi relativi all'edificio di atterraggio, quali, ad esempio:

- Salto di due classi in relazione alla pericolosità sismica da  $ag^*S < 0.31$  a terreno con  $ag^*S < 0.26$  +10% - pt n) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili,

avremo che l'incremento totale sarà dato dalla somma del 10% relativo all'edificio da demolire, e del 10% relativo all'edificio di atterraggio, ottenendo un incremento da Ord 7 del 20%:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (20%)	
Costo parametrico 2	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>1.782,00</b>
Da 130 a 220 mq	<b>1.458,00</b>
Oltre 220 mq	<b>1.296,00</b>

Tabella 7

**Il contributo COMPLESSIVO PER LA U.I. 1 sarà pari a:  $80,00 \text{ mq} * 1.782,00 \text{ €/mq} = 142.560,00\text{€}$  (pari a 1.782,00 €/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze)**

**Il contributo COMPLESSIVO PER LA U.I. 2 sarà pari a:**

1 – fino a 130,00 mq = 130,00 mq \* 1.782,00 €/mq = 231.660,00 €

2 – da 130,00 mq a 220,00 mq = 10,00 mq \* 1.485,00 €/mq = 14.850,00€

**Il contributo totale sarà dunque pari a 246.510,00€ (pari a 1.760,78 €/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze).**

L'immobile oggetto di acquisto può avere superficie utile complessiva inferiore a quella dell'edificio preesistente, ferma restando l'entità del contributo spettante calcolato (cfr art. 7 co. 4).

## **1.2. Esempi di calcolo del contributo riguardanti la delocalizzazione in caso di attività produttive**

Ipotizzando di avere un edificio con livello operativo L4 (tale l'esempio vale analogamente per i casi di delocalizzazione volontaria di edifici, anche con livello operativo inferiore a L4, ma ricadenti in zona a rischio R3 o R4, per i quali l'Ordinanza 24 all'articolo 7 comma 1 prevede di considerare comunque un livello operativo L4). Nel caso di delocalizzazione di un edificio a destinazione residenziale, i costi parametrici di base definiti dalla tabella 6 dell'Ordinanza 7/2019 sono quelli di seguito riportati: in relazione ai costi parametrici di base, per la delocalizzazione edilizia residenziale, essi sono riferiti ai costi parametrici della Tabella 6, Ordinanza 7/2019, come di seguito riportati nella Tabella 1:

<b>COSTI PARAMETRICI</b>	
<b>Costi parametrici riferiti ai livelli operativi della Tabella 6 – Ord. 7/2019</b>	
<b>Costo parametrico L4</b>	<b>(€/mq)</b>
<b>Fino a 130 mq</b>	<b>1.450,00</b>
<b>Da 130 a 220 mq</b>	<b>1.250,00</b>
<b>Oltre 220 mq</b>	<b>1.100,00</b>

*Tabella 1*

Tali costi, in riferimento all'Ordinanza 17/22, art. 10, sono incrementati del **25%** per adeguamento ISTAT e del **15%** per le lavorazioni sull'isola di Ischia come disposto dal Prezzario della Regione Campania.

I costi parametrici della Tabella 1 diventano i seguenti:

<b>INCREMENTO COSTI PARAMETRICI ORD 17/22 – All. 2</b>	
<b>INCREMENTO PREZZI E ISOLE (40%)</b>	
<b>Costo parametrico 1</b>	<b>(€/mq)</b>
<b>Fino a 130 mq</b>	<b>2.030,00 €</b>
<b>Da 130 a 220 mq</b>	<b>1.750,00 €</b>
<b>Oltre 220 mq</b>	<b>1.540,00 €</b>

Tabella 2

Con riferimento ai costi parametrici indicati nella Tabella 2, questi potranno essere maggiorati degli incrementi stabiliti nella tabella 7 dell’Ordinanza 7 del 2019 (con riferimento ad esempio al vincolo paesaggistico, alla presenza di cantiere disagiato, all’ amplificazione sismica ecc.) in funzione delle caratteristiche sia dell’edificio che si intende delocalizzare sia di quello in cui di concretizzerà la delocalizzazione (cosiddetto di “atterraggio”).

Negli esempi che seguono si proporrà l’applicazione di detta maggiorazione dapprima in maniera combinata sull’edificio da demolire e sull’edificio di atterraggio, poi quegli incrementi applicabili solo sull’edificio di atterraggio.

Infine, il costo parametrico così determinato potrà essere ulteriormente incrementato del 30% come stabilito dall’Ordinanza 24, a seconda della tipologia di delocalizzazione che di intende attuare.

#### **CASO 1: EDIFICIO/IMMOBILE SINGOLO CON SUPERFICIE PARI A 1.000,00 mq**

Per tal caso, dunque, si è preso in considerazione un edificio avente le seguenti caratteristiche:

- Livello operativo: L4
- Superficie Utile Immobile: 1.000,00 mq

In virtù del livello operativo L4 tale caso rientra nella fattispecie di delocalizzazione con applicazione della maggiorazione del 30% come previsto dall’Ordinanza 24 all’articolo 2 comma 1 lettera b punto 1.

In primis si applicano gli incrementi previsti dall’Ordinanza 7/19, nell’esempio che segue si applicano prima maggiorazioni al solo edificio da demolire e successivamente a quello di atterraggio.

Nel caso ipotizzato gli incrementi applicati sono i seguenti:

- Vincolo paesaggistico: 10% (pt a1) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili).

Tale incremento comporta un costo parametrico CPA come da tabella che segue, moltiplicando i valori del costo parametrico base (CPB) per il 10%, si avranno i seguenti valori:

<b>INCREMENTO COSTI PARAMETRICI ORD 17/22 – All. 2</b>	
<b>INCREMENTO PREZZI E ISOLE (40%)</b>	
<b>Costo parametrico 1</b>	<b>(€/mq)</b>
<b>Fino a 130 mq</b>	<b>2.030,00 €</b>
<b>Da 130 a 220 mq</b>	<b>1.750,00 €</b>
<b>Oltre 220 mq</b>	<b>1.540,00 €</b>

saranno aggiornati dai seguenti:

<b>INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19</b>	
<b>Incremento costi parametrici da Ord. 7 (10%)</b>	
<b>Costo parametrico</b>	<b>(€/mq)</b>
<b>Fino a 130 mq</b>	<b>2.233,00 €</b>
<b>Da 130 a 220 mq</b>	<b>1.925,00 €</b>
<b>Oltre 220 mq</b>	<b>1.694,00 €</b>

Tabella 19

Applicando ora la maggiore del 30% da Ordinanza 24 articolo 7 comma 1, in quanto, ricordiamo che l'esempio in esame rientra nel caso descritto nell'Ordinanza 24 articolo 2 comma 1-lettera b. punto 1, avremo i seguenti parametri:

<b>INCREMENTO COSTI PARAMETRICI</b>	
<b>Maggiorazione del 30% da Ord. 24 art 7 comma 1</b>	
<b>Costo parametrico</b>	<b>(€/mq)</b>
<b>Fino a 130 mq</b>	<b>2.902,90</b>
<b>Da 130 a 220 mq</b>	<b>2.502,50</b>
<b>Oltre 220 mq</b>	<b>2.202,20</b>

Tabella 20

***Il contributo PRELIMINARE è pari a:***

1 – fino a 130,00 mq = 130,00 mq \* 2.902,90 €/mq = 377.377,00€

2 – da 130,00 mq a 220,00 mq = 90,00 mq \* 2.502,50€/mq = 225.225,00 €

3 – oltre i 220 mq = 780,00 mq \* 2.202,20 €/mq = 1.717.716,00€

**Il contributo totale preliminare sarà dunque pari a 2.320.318,00 € (pari a 2.320,32 €/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze)**

Considerando un edificio scelto in cui delocalizzare con caratteristiche tali da poter applicare le seguenti maggiorazioni sull'edificio di atterraggio:

- Interventi di efficientamento energetico +10% (pt c) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili)

Avremo che l'incremento totale sarà dato dalla somma dei 10% dovuto agli incrementi presi in maniera alterna per l'edificio da demolire e per l'edificio di atterraggio, più il 10% dei soli incrementi applicabili all'edificio di atterraggio dunque:

e a tal proposito la Tabella 19 sarà sostituita dalla seguente:

<b>INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19</b>	
<b>Incremento costi parametrici da Ord. 7 (20%)</b>	
<b>Costo parametrico</b>	<b>(€/mq)</b>
<b>Fino a 130 mq</b>	<b>2.436,00</b>
<b>Da 130 a 220 mq</b>	<b>2.100,00</b>
<b>Oltre 220 mq</b>	<b>1.848,00</b>

Tabella 21

Applicando ora la maggiore del 30% da Ordinanza 24 articolo 7 comma 1, la Tabella 20 sarà sostituita dalla seguente:

<b>INCREMENTO COSTI PARAMETRICI</b>	
<b>Maggiorazione del 30% da Ord. 24 art 7 comma 1</b>	
<b>Costo parametrico</b>	<b>(€/mq)</b>
<b>Fino a 130 mq</b>	<b>3.166,80 €</b>
<b>Da 130 a 220 mq</b>	<b>2.730,00 €</b>
<b>Oltre 220 mq</b>	<b>2.402,40 €</b>

Tabella 22

**Il contributo COMPLESSIVO è pari a:**

1 – fino a 130,00 mq = 130,00 mq \* 3.166,80 €/mq = 411.684,00€

2 – da 130,00 mq a 220,00 mq = 90,00 mq \* 2.730,00€/mq = 245.700,00 €

3 – oltre i 220 mq = 780,00 mq \* 2.402,40 €/mq = 1.873.872,00€

**Il contributo totale per l'intera unità immobiliare è pari a 2.531.256,00 € (pari a 2.531,26 €/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze)**

N.B. I costi per le demolizioni dell'edificio danneggiato sono ricompresi nel contributo calcolato come da Ordinanza 24, articolo 7 comma 1.

Il costo della demolizione da applicare ai fini delle detrazioni al contributo sarà pari a:

A. Nel caso di demolizione da parte del privato, il minimo valore tra il costo effettivo delle demolizioni come da computo metrico fornito dal beneficiario, ed il valore di euro 130,00 al metro quadro per la superficie complessiva dell'edificio, come da Ordinanza 24, articolo 14 comma 2;

B. Nel caso di demolizione da parte della PA, il valore di euro 130,00 al metro quadro per la superficie complessiva dell'edificio, come da Ordinanza 24, articolo 14 comma 2.

Le spese tecniche sono ricomprese nel costo convenzionale (cfr. art. 17)

**Nel caso di Delocalizzazione Volontaria, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), punto 2), ad esempio:**

- Livello operativo: L2
- Superficie Utile edificio: 1000,00 mq
- Rischio idrogeologico: R2

Visto il livello operativo L2 e considerato che il rischio idrogeologico è R2 (quindi al di fuori dei casi previsti per edifici che ricadono in zona R3 ed R4), tale fattispecie rientra nella delocalizzazione volontaria senza applicazione della maggiorazione del 30%, come descritto nell'Ordinanza 24 articolo 2 comma 1 lettera b punto 2 e articolo 7 comma 3.

I costi parametrici base in riferimento a tale livello operativo sono i seguenti:

COSTI PARAMETRICI	
Costi parametrici riferiti ai livelli operativi della Tabella 6 – Ord. 7/2019	
Costo parametrico L2	(€/mq)
Fino a 130 mq	1.100,00
Da 130 a 220 mq	900,00
Oltre 220 mq	800,00

Tabella 23

A tali costi di base si applica l'incremento del 40% dovuto agli incrementi del 25% per adeguamento ISTAT e del 15% per le lavorazioni sull'isola di Ischia come disposto dal Prezzario della Regione Campania. Dunque i costi parametrici saranno i seguenti:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI ORD 17/22 – All. 2	
INCREMENTO PREZZI E ISOLE (40%)	
Costo parametrico	(€/mq)
Fino a 130 mq	1.540,00 €
Da 130 a 220 mq	1.260,00 €
Oltre 220 mq	1.120,00 €

Tabella 24

In relazione agli incrementi previsti dall'Ordinanza 7, come precedentemente descritti, verranno presi in considerazione alcuni incrementi che potranno essere applicati in maniera alterna per l'edificio da demolire e per l'edificio di atterraggio.

Tali incrementi ad esempio possono essere i seguenti

- Vincolo paesaggistico: 10% (pt a1) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili)

Tale incremento comporta un costo parametrico CPA, come da tabella che segue considerando il 10% di incrementi:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (10%)	
Costo parametrico	(€/mq)
Fino a 130 mq	1.694,00 €
Da 130 a 220 mq	1.386,00 €
Oltre 220 mq	1.232,00 €

Tabella 25

La maggiorazione del 30% di cui all'Ordinanza 24 art 7 comma 1, ricordiamo che, per tal caso, non è dovuta e, **il contributo PRELIMINARE è pari a:**

1 – fino a 130,00 mq = 130,00 mq \* 1.694,00€/mq = 220.220,00 €

2 – da 130,00 mq a 220,00 mq = 90,00 mq \* 1.386,00€/mq = 124.740,00 €

3 – oltre i 220 mq = 780,00 mq \* 1.232,00 €/mq = 960.960,00 €

**Il contributo totale per l'intera unità immobiliare è pari a 1.305.920,00 € (pari a 1.305,92 €/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze)**

Considerando un edificio scelto in cui delocalizzare con caratteristiche tali da poter applicare le seguenti maggiorazioni, sull'edificio di atterraggio:

- Interventi di efficientamento energetico +10% (pt c) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili)

Avremo che l'incremento totale sarà dato dalla somma dei 10% dovuto agli incrementi presi in maniera alterna per l'edificio da demolire e per l'edificio di atterraggio, più il 10% dei soli incrementi applicabili all'edificio di atterraggio dunque:

**L'INCREMENTO TOTALE E' PARI A = 10%+10%= 20%**

e a tal proposito la Tabella 25 sarà sostituita dalla seguente:

<b>INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19</b>	
<b>Incremento costi parametrici da Ord. 7 (20%)</b>	
<b>Costo parametrico</b>	<b>(€/mq)</b>
<b>Fino a 130 mq</b>	<b>1.848,00 €</b>
<b>Da 130 a 220 mq</b>	<b>1.512,00 €</b>
<b>Oltre 220 mq</b>	<b>1.344,00 €</b>

Tabella 26

**Il contributo COMPLESSIVO è pari a:**

1 – fino a 130,00 mq = 130,00 mq \* 1.848,00€/mq = 240.240,00 €

2 – da 130,00 mq a 220,00 mq = 90,00 mq \* 1.512,00€/mq = 136.080,00 €

3 – oltre i 220,00 mq = 780,00 mq \* 1.344,00 €/mq = 1.048.320,00 €

**Il contributo totale per l'intera unità immobiliare è pari a 1.424.640,00 € (pari a 1.424,64 €/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze)**

L'immobile oggetto di acquisto può avere superficie utile complessiva inferiore a quella dell'edificio preesistente, ferma restando l'entità del contributo spettante calcolato (cfr art. 7 co. 4).

**CASO 2: EDIFICIO/IMMOBILE SINGOLO CON SUPERFICIE PARI A 3.000,00 mq,**

**CON PERTINENZE ESTERNE DI 500,00 mq**

Per tal caso, dunque, si è preso in considerazione un edificio avente le seguenti caratteristiche:

- Livello operativo: L4
- Superficie Utile edificio: 3.000,00 mq

- Superficie pertinenze esterne: 500,00 mq

In questo caso, rispetto al precedente di pari livello operativo, va considerato il costo delle pertinenze esterne, nel limite del 70% della superficie utile dell'immobile di riferimento, ovvero **3.000,00 mq \* 70% = 2.100,00 mq**. Tale valore è maggiore della superficie delle pertinenze pari a 500,00 mq e pertanto la superficie **di 500,00 mq si sommerà a quella dell'immobile nel calcolo del contributo**.

In virtù del livello operativo L4 tale caso rientra nella fattispecie di delocalizzazione con applicazione della maggiorazione del 30%, come previsto dall'Ordinanza 24 all'articolo 2 comma 1-lettera b. punto 1. In primis, si applicano gli incrementi previsti dall'Ordinanza 7/19; nell'esempio che segue si applicano prima maggiorazioni al solo edificio da demolire e successivamente a quello di atterraggio.

Tali incrementi per il caso in esempio sono i seguenti:

- Vincolo paesaggistico: 10% (pt a1) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili).

Per una maggiorazione complessiva pari al 10%, tale incremento comporta un costo parametrico come da tabella che segue:

Dunque, i valori della Tabella 2(che si riporta):

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI ORD 17/22 – All. 2	
INCREMENTO PREZZI E ISOLE (40%)	
Costo parametrico 1	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>2.030,00 €</b>
Da 130 a 220 mq	<b>1.750,00 €</b>
Oltre 220 mq	<b>1.540,00 €</b>

saranno aggiornati dai seguenti:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (10%)	
Costo parametrico	(€/mq)
Fino a 130 mq	2.233,00 €
Da 130 a 220 mq	1.925,00 €
Oltre 220 mq	1.694,00 €

Tabella 27

Applicando ora la maggiore del 30% da Ordinanza 24 articolo 7 comma 1, in quanto, ricordiamo che l'esempio in esame rientra nel caso descritto nell'Ordinanza 24 articolo 2 comma 1-lettera b. punto 1, avremo i seguenti parametri:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI	
Maggiorazione del 30% da Ord. 24 art 7 comma 1	
Costo parametrico	(€/mq)
Fino a 130 mq	2.902,90
Da 130 a 220 mq	2.502,50
Oltre 220 mq	2.202,20

Tabella 28

Il costo parametrico di riferimento preliminare è dunque pari:

1 – fino a 130,00 mq = 130,00 mq \* 2.902,90 €/mq = 377.377,00€

2 – da 130,00 mq a 220,00 mq = 90,00 mq \* 2.502,50€/mq = 225.225,00 €

3 – oltre i 220 mq = 3.280,00 mq \* 2.202,20 €/mq = 7.223.216,00€

**Per un contributo preliminare complessivo pari a 7.825.818,00€ (pari a 2.235,95 €/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze)**

Considerando un edificio scelto in cui delocalizzare con caratteristiche tali da poter applicare le seguenti maggiorazioni sull'edificio di atterraggio:

- Interventi di efficientamento energetico +10% (pt c) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili)

Avremo che l'incremento totale sarà dato dalla somma dei 10% dovuto all'incremento relativo all'edificio da demolire a cui si somma il 10% relativo agli incrementi applicabili sull'edificio di atterraggio, per un incremento complessivo del 20%, come riportato nella tabella che segue:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (20%)	
Costo parametrico	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>2.436,00</b>
Da 130 a 220 mq	<b>2.100,00</b>
Oltre 220 mq	<b>1.848,00</b>

Tabella 29

Applicando ora la maggiore del 30% da Ordinanza 24 articolo 7 comma 1, la Tabella 28 sarà sostituita dalla seguente:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI	
Maggiorazione del 30% da Ord. 24 art 7 comma 1	
Costo parametrico	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>3.166,80 €</b>
Da 130 a 220 mq	<b>2.730,00 €</b>
Oltre 220 mq	<b>2.402,40 €</b>

Tabella 30

Si ottiene dunque il **contributo complessivo** moltiplicando i costi parametrici unitari per la superficie complessiva:

1 – fino a 130,00 mq = 130,00 mq \* 3.166,80 €/mq = 411.684,00€

2 – da 130,00 mq a 220,00 mq = 90,00 mq \* 2.730,00€/mq = 245.700,00 €

3 – oltre i 220 mq = 3.280,00 mq \* 2.402,40 €/mq = 7.879.872,00€

***Il totale complessivo sarà dunque pari a 8.537.256,00 € (pari a 2.439,22 €/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze)***

N.B. I costi per le demolizioni dell'edificio danneggiato sono ricompresi nel contributo calcolato come da Ordinanza 24, articolo 7 comma 1.

Il costo della demolizione da applicare ai fini delle detrazioni al contributo sarà pari a:

A. Nel caso di demolizione da parte del privato, il minimo valore tra il costo effettivo delle demolizioni come da computo metrico fornito dal beneficiario, ed il valore di euro 130,00 al metro quadro per la superficie complessiva dell'edificio, come da Ordinanza 24, articolo 14 comma 2;

B. Nel caso di demolizione da parte della PA, il valore di euro 130,00 al metro quadro per la superficie complessiva dell'edificio, come da Ordinanza 24, articolo 14 comma 2.

Le spese tecniche sono ricomprese nel costo convenzionale (cfr. art. 17)

**Nel caso di Delocalizzazione Volontaria, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), punto 2), ad esempio:**

- Livello operativo: L2
- Superficie Utile edificio: 3000,00 mq
- Superficie pertinenze esterne: 500,00 mq
- Rischio idrogeologico: R2

Visto il livello operativo L2 e considerato che il rischio idrogeologico è R2 (quindi al di fuori dei casi previsti per edifici che ricadono in zona R3 ed R4), tale fattispecie rientra nella delocalizzazione volontaria senza maggiorazione del 30%, come descritto nell'Ordinanza 24 articolo 2 comma 1. lettera b. punto 2 e articolo 7 comma 3

I costi parametrici base in riferimento a tale livello operativo sono i seguenti:

<b>COSTI PARAMETRICI</b>	
<b>Costi parametrici riferiti ai livelli operativi della Tabella 6 – Ord. 7/2019</b>	
<b>Costo parametrico L2</b>	<b>(€/mq)</b>
<b>Fino a 130 mq</b>	<b>1.100,00</b>
<b>Da 130 a 220 mq</b>	<b>900,00</b>
<b>Oltre 220 mq</b>	<b>800,00</b>

Tabella 31

A tali costi di base si applica l'incremento del 40% dovuto agli incrementi del 25% per adeguamento ISTAT e del 15% per le lavorazioni sull'isola di Ischia come disposto dal Prezzario della Regione Campania. Dunque i costi parametrici saranno i seguenti:

<b>INCREMENTO COSTI PARAMETRICI ORD 17/22 – All. 2</b>	
<b>INCREMENTO PREZZI E ISOLE (40%)</b>	
<b>Costo parametrico</b>	<b>(€/mq)</b>
<b>Fino a 130 mq</b>	<b>1.540,00 €</b>
<b>Da 130 a 220 mq</b>	<b>1.260,00 €</b>
<b>Oltre 220 mq</b>	<b>1.120,00 €</b>

Tabella 32

In relazione agli incrementi previsti dall'Ordinanza 7, come precedentemente descritti, verranno presi in considerazione alcuni incrementi che potranno essere applicati in maniera alterna per l'edificio da demolire e per l'edificio di atterraggio.

Tali incrementi ad esempio possono essere i seguenti

- Vincolo paesaggistico +10% (pt a1) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili)

Tale incremento comporta un costo parametrico CPA come da tabella che segue moltiplicando del 10% i valori della tabella precedente:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (10%)	
Costo parametrico	(€/mq)
Fino a 130 mq	1.694,00 €
Da 130 a 220 mq	1.386,00 €
Oltre 220 mq	1.232,00 €

Tabella 33

La maggiorazione del 30% di cui all'Ordinanza 24 art 7 comma 1, ricordiamo che, per tal caso, non è dovuta e, **il contributo PRELIMINARE è pari a**

1 – fino a 130,00 mq = 130,00 mq \* 1.694,00€/mq = 220.220,00 €

2 – da 130,00 mq a 220,00 mq = 90,00 mq \* 1.386,00€/mq = 124.740,00 €

3 – oltre i 220 mq = 3.280,00,00 mq \* 1.232,00 €/mq = 4.040.960,00 €

**Per un contributo complessivo preliminare pari a 4.385.920,00 € (pari a 1.253,12€/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze)**

Considerando un edificio scelto in cui delocalizzare con caratteristiche tali da poter applicare le seguenti maggiorazioni sull'edificio di atterraggio:

- Interventi di efficientamento energetico +10% (pt c) della tabella riepilogativa delle maggiorazioni applicabili).

Avremo che l'incremento totale sarà dato dalla somma dei 10% dovuto agli incrementi applicati sull'edificio da demolire a cui si somma un ulteriore 10% dovuto agli incrementi maturati in funzione dell'edificio di atterraggio, per un incremento complessivo del 20%, i costi parametrici saranno:

INCREMENTO COSTI PARAMETRICI TAB. 7 ORD. 7/19	
Incremento costi parametrici da Ord. 7 (20%)	
Costo parametrico	(€/mq)
Fino a 130 mq	<b>1.848,00 €</b>
Da 130 a 220 mq	<b>1.512,00 €</b>
Oltre 220 mq	<b>1.344,00 €</b>

Tabella 34

**Per un contributo COMPLESSIVO è pari a:**

1 – fino a 130,00 mq = 130,00 mq \* 1.848,00€/mq = 240.240,00 €

2 – da 130,00 mq a 220,00 mq = 90,00 mq \* 1.512,00€/mq = 136.080,00 €

3 – oltre i 220,00 mq = 3.280,00 mq \* 1.344,00 €/mq = 4.408.320,00 €

**Il contributo complessivo definitivo sarà dunque: 4.784.640,00 € (pari a 1.367,04€/mq di superficie complessiva immobile/pertinenze)**

L'immobile oggetto di acquisto può avere superficie utile complessiva inferiore a quella dell'edificio preesistente, ferma restando l'entità del contributo spettante calcolato (cfr art. 7 co. 4).

## 2. CASI PRATICI (DISTINTI PER MATERIA)

In questo paragrafo sono raccolte, distinte per argomenti, alcuni casi e questioni, riguardanti l'Ordinanza 24, emerse nell'ambito degli incontri con cittadini e professionisti successivamente alla pubblicazione dell'Ordinanza medesima.

Ulteriori quesiti che perverranno saranno raccolte, come nel presente documento, per categorie omogenee e pubblicate sul sito della struttura commissariale.

### 2.1 i soggetti legittimati

- 1) **E' stata sollevata la questione riguardante la possibilità di non decadere dal diritto alla delocalizzazione nell'ipotesi di cessione dell'edificio danneggiato da parte del soggetto legittimato ai propri figli, prima della concessione del contributo.** Al riguardo si rammenta che il comma 8 dell'articolo 21 del decreto-legge n. 109 del 2018 prevede il divieto di alienazione dei diritti sull'immobile danneggiato esclusivamente se effettuato nei confronti dei soggetti diversi dal coniuge, dai parenti o affini fino al quarto grado e dalla persona legata da rapporto giuridicamente rilevante ai sensi dell'articolo 1 della legge n. 76 del 2016. Pertanto è certamente possibile alienare tali diritti nei confronti dei figli che, come nel caso della ricostruzione ordinaria, potranno avviare, sostituendosi nei diritti del genitore, il procedimento amministrativo della delocalizzazione disciplinato dall'Ordinanza n. 24.

**2) Sempre nell'ambito della materia concernente i soggetti legittimati ad ottenere il contributo pubblico, è stata più volte segnalata l'incertezza nei comportamenti da porre in essere nell'ipotesi di più diritti ereditari relativamente all'immobile da delocalizzare, con particolare riferimento alla ripartizione del contributo.** In via preliminare occorre precisare che il quesito posto attiene a questioni che esulano dalla concessione del contributo ed attengono alle procedure di ripartizione dell'eredità disciplinate dal codice civile.

Si rammentano, comunque, i principi introdotti dal decreto-legge n. 109/2018, all'articolo 21 comma 8, che sancisce per il proprietario il divieto di alienazione dell'immobile a privati diversi dal coniuge, dai parenti o affini fino al quarto grado e dalla persona legata da rapporto giuridicamente rilevante ai sensi dell'articolo 1 della legge 20 maggio 2016, n. 76, dopo la data del 21 agosto 2017, e prima del completamento degli interventi di riparazione, ripristino o ricostruzione che hanno beneficiato di contributi, ovvero entro due anni dal completamento di detti interventi, a pena di decadenza dalle provvidenze e del rimborso delle somme percepite, maggiorate degli interessi legali, da versare all'entrata del bilancio dello Stato: resta ferma la facoltà di cessione dei propri diritti nei limiti già chiariti nella precedente faq.

**3) Altra questione, strettamente collegata a quella del punto 1) concerne l'applicabilità dei vincoli di alienabilità successivi, al procedimento di cui all'ordinanza 24.** Si precisa al riguardo che il contributo per la delocalizzazione, come ampiamente chiarito sopra, è perfettamente equivalente al contributo per la ricostruzione e tiene luogo a tutti gli effetti di tale contributo, di cui conserva la natura giuridica e le conseguenti caratteristiche funzionali e di regime giuridico. In tal senso deve ritenersi che il suddetto vincolo di temporanea inalienabilità debba valere anche per l'immobile acquistato in altro sito allo scopo di effettuare la delocalizzazione.

## **2.2 Il procedimento di delocalizzazione**

**1) Sul tema è stato sovente richiesto se in un condominio sia possibile procedere alla delocalizzazione parziale nella ipotesi in cui non sia obbligatoria la demolizione e ricostruzione (es livello operativo L1). All'ipotesi prospettata non può che risponderci con un diniego.** Infatti la norma di cui alla Ordinanza 24 si riferisce chiaramente ad ipotesi in cui sia necessario procedere alla demolizione integrale dell'edificio. In tali casi è consentito, nel caso di demolizione, ricostruire con volumi inferiori, destinati ad accogliere coloro che non hanno manifestato la volontà di delocalizzare. Per gli altri soggetti legittimati è possibile avviare sia singolarmente che congiuntamente le procedure della delocalizzazione delle proprie unità immobiliari.

**2) Sempre sul tema delle delocalizzazioni parziali previste dall'ordinanza 24, è stata sollevata la questione se, in caso di edificio con livello operativo L0, composto da due livelli, con due diversi proprietari di due distinte unità abitative – una per piano – in cui solo il proprietario dell'unità abitativa del piano terra intenda delocalizzare sia possibile avviare il procedimento di delocalizzazione.** Anche in tale ipotesi si deve rispondere in maniera negativa. Infatti la delocalizzazione parziale di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), dell'Ordinanza n. 24 è subordinata alla demolizione integrale dell'immobile da delocalizzare, al fine di garantire il rispetto del principio della ricostruzione "a incremento zero". Anche per

tal fine, in particolare, l'articolo 5, comma 5, della stessa Ordinanza prescrive che la delocalizzazione parziale sia possibile solo nei casi di edifici o aggregati con livello operativo L3 o L4 destinati ad essere demoliti e ricostruiti.

**3) Un dubbio interpretativo è sorto in materia di concedibilità del contributo per la delocalizzazione nell'ipotesi di ristrutturazione su altro edificio di proprietà. Si precisa al riguardo che** la questione rappresentata nella domanda può ascriversi alla fattispecie disciplinata dalla lettera c) del comma 1 dell'articolo 5 dell'Ordinanza che, per analogia, deve estendersi anche alle ipotesi di ristrutturazione di edificio di proprietà situato in altra area di sedime all'interno dell'isola.

### **2.3 il regime delle pertinenze**

**1) In ordine al tema delle pertinenze diversi quesiti sono pervenuti sulla classificazione, ai fini del contributo per la delocalizzazione, delle piscine ubicate nella stessa area di sedime dell'immobile da delocalizzare. Sul punto si precisa che** le piscine vengono trattate alla stregua di tutte le altre pertinenze e come tali le relative superfici possono essere considerate ai fini del calcolo del contributo parametrico, fermi restando i limiti di cui all'articolo 16, comma 2.

### **4.4 la determinazione del contributo**

**1) Al fine di riscontrare dubbi applicativi in ordine alle spese complementari all'acquisto del nuovo immobile, quali ad esempio quelle per agenzie immobiliari, le spese notarili, etc., si precisa che** Le spese documentate finalizzate a far fronte agli eventuali maggiori costi di acquisizione del nuovo immobile sono ricomprese nel contributo pubblico, calcolato sulla base del costo parametrico. In particolare, nel caso di delocalizzazione volontaria ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b), il contributo parametrico è incrementato del 30%, come previsto all'articolo 7, comma 1.

Pertanto qualunque tipo di spesa (notarile, agenzia, etc) può essere ricompresa nel contributo entro i limiti indicati.

**2) In merito al soggetto che deve sostenere le spese per la porzione dell'immobile da acquistare con condono pendente, si precisa che le** spese per il condono pendente sono a carico del proprietario originario dell'immobile, a meno di diverse intese tra le parti.

### **2.4 il regime delle demolizioni**

**1) Dubbi interpretativi sono sorti in merito al diverso regime nel caso di demolizione dell'immobile danneggiato eseguita dal richiedente, rispetto al caso in cui questa venga eseguita dalla PA.** Sul punto si precisa che, fermo restando che i costi per le demolizioni dell'edificio danneggiato sono ricompresi nel contributo calcolato come da Ordinanza n. 24, articolo 7, comma 1, con le modalità ulteriormente esplicitate nel presente documento, il costo della demolizione da applicare ai fini delle detrazioni al contributo sarà pari a:

A. Nel caso di demolizione da parte del privato, il minimo valore tra il costo effettivo delle demolizioni come da computo metrico fornito dal beneficiario, ed il valore di euro 130 al metro quadro per la superficie complessiva dell'edificio, come da Ordinanza 24, articolo 14 comma 2;

B. Nel caso di demolizione da parte della PA, il valore di euro 130 al metro quadro per la superficie complessiva dell'edificio, come da Ordinanza 24, articolo 14 comma 2. In quest'ultimo caso non sono dovute le relative maggiorazioni di cui alla Ord. 7/19 (par. 1.2.2/A, punti 3 e 4).

1) **Sono stati richiesti chiarimenti in ordine all'impegno da parte del richiedente alla cessione delle aree di pertinenza non edificate.** Al riguardo si fa presente che la cessione gratuita rimane una facoltà. L'unico obbligo, da inserire nell'istanza di delocalizzazione, rimane l'impegno alla cessione delle aree di pertinenza non edificate che, qualora acquisite al patrimonio pubblico, prevederanno un corrispettivo nei confronti del soggetto legittimato da calcolarsi con le modalità previste dalla legislazione vigente in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Sul punto risulta chiaro il disposto dell'art. 6, commi 2, 3 e 4, dell'Ordinanza n. 2 del 2023: le aree non edificate di pertinenza rimangono di proprietà del soggetto titolare del diritto, ma possono essere acquisite dal Comune per essere destinate a finalità pubbliche sulla base di appositi piani, programmi o progetti di valorizzazione e fruizione pubblica, con prioritaria destinazione a verde pubblico attrezzato, parco pubblico, e altre finalità idonee a conseguire una riqualificazione urbanistica e paesaggistica del territorio. L'impegno del richiedente alla cessione bonaria e gratuita delle suddette aree di pertinenza è strumentale e condizionato all'avvio, da parte del Comune, dei suddetti piani, programmi o progetti di valorizzazione e fruizione pubblica. In tal caso saranno riconosciuti al proprietario cedente gli indennizzi previsti dal Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità di cui al d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.