



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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

Decreto n. 1821 del 13 dicembre 2023

Oggetto: Approvazione dei contenuti minimi del contratto preliminare di compravendita da allegare alla domanda di delocalizzazione per i casi di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 5 dell'ordinanza n. 24 del 21 luglio 2023.

Il Commissario Straordinario del Governo per la ricostruzione nei territori dell'Isola d'Ischia interessati dall'evento sismico del 21 agosto 2017, On.le Avv. Giovanni Legnini, nominato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24 gennaio 2022, registrato dalla Corte dei Conti il 14 febbraio 2022 al n. 323 e rinnovato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 30 dicembre 2022, registrato dalla Corte dei Conti il 20 gennaio 2023 al n. 265;

Visto il decreto-legge 28 settembre 2018 n. 109, convertito in legge n. 130 del 16 novembre 2018 (G.U. n. 269 del 19.11.2018), recante "Disposizioni urgenti per la città di Genova, la sicurezza della rete nazionale delle infrastrutture e dei trasporti, gli eventi sismici del 2016 e del 2017, il lavoro e le altre emergenze" (d'ora in avanti "decreto legge n. 109 del 2018");

Visto l'articolo 1, comma 734, della legge 29 dicembre 2022, n. 197, il quale prevede che il termine di cui all'articolo 17, comma 2, terzo periodo, del decreto-legge n. 109 del 28 settembre 2018 è prorogato fino al 31 dicembre 2023;

Considerato che ai sensi dell'art. 19 del citato decreto-legge n. 109 del 2018, il Commissario straordinario è intestatario della Contabilità Speciale n. 6103 accesa presso la Tesoreria Provinciale dello Stato di Roma nella quale confluiscono le risorse finanziarie a vario titolo destinate o da destinare alla ricostruzione nei territori interessati dal sisma e per l'assistenza alla popolazione;

Visto l'art. 17 del decreto-legge n. 109 del 2018 e in particolare il comma 3, che 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";



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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

Visto l'articolo 18 del decreto-legge n. 109 del 2018, recante "Funzioni del commissario straordinario", che ha inteso individuare puntualmente gli ambiti di intervento del Commissario, tra cui la ricognizione dei danni unitamente alla determinazione dei fabbisogni e del quadro complessivo degli stessi, il coordinamento degli interventi di ricostruzione e riparazione di opere pubbliche nonché la concessione ed erogazione dei contributi relativamente agli interventi di ricostruzione e riparazione degli immobili privati, la definizione degli interventi a sostegno delle imprese, il coordinamento degli interventi di demolizione e la mappatura della situazione edilizia ed urbanistica, la redazione di un piano finalizzato a dotare i Comuni degli studi di microzonazione sismica di III livello, le attività relative all'assistenza alla popolazione a seguito della cessazione dello stato di emergenza;

Visto l'articolo 20 del decreto-legge n. 109 del 2018, recante la disciplina della "Ricostruzione Privata" e, in particolare la lettera a) del comma 2 del medesimo articolo, che recita: "2. Con provvedimenti adottati ai sensi dell'art. 18, comma 2, in coerenza con i criteri stabiliti nel presente Capo, sulla base dei danni effettivamente verificatisi, i contributi, fino al 100 per cento delle spese occorrenti, sono erogati per far fronte alle seguenti tipologie di intervento e danno conseguenti agli eventi sismici, nei Comuni di cui all'art. 17:

- a) riparazione, ripristino, ricostruzione, delocalizzazione e trasformazione urbana 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, in relazione al danno effettivamente subito;"

Visto l'articolo 22 del decreto legge n. 109 del 2018, recante "Interventi di riparazione e ricostruzione degli immobili danneggiati o distrutti" e, in particolare il comma 1, lett. a), che recita: "1. I contributi per la riparazione o la ricostruzione degli immobili danneggiati o distrutti dall'evento sismico sono finalizzati, sulla base dei danni effettivamente verificatisi nelle zone di classificazione sismica 1, 2 e 3 quando ricorrono le condizioni per la concessione del beneficio, a:

- a) riparare, ripristinare, demolire, ricostruire o delocalizzare ed assoggettare a trasformazione urbana, gli immobili di edilizia privata ad uso abitativo e non abitativo, ad uso produttivo e commerciale, ad uso agricolo e per i servizi pubblici e privati, compresi quelli destinati al culto, danneggiati o distrutti dall'evento sismico..."



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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

Visto l'articolo 24-bis, comma 4, del decreto-legge n. 109 del 2018, che stabilisce che “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 con vincolo di destinazione ad uso pubblico per la dotazione di spazi pubblici in base agli standard urbanistici e per interventi di riqualificazione urbana in conformità alle previsioni del piano di ricostruzione”;

Visto l'art. 25, comma 3, del decreto-legge n. 109 del 2018, che recita “Il procedimento per la concessione dei contributi di cui al presente capo è sospeso nelle more dell'esame delle istanze di condono e la loro erogazione è subordinata all'accoglimento di dette istanze. Successivamente all'accoglimento delle istanze di cui al periodo precedente, nel limite delle risorse stanziato, il contributo spetta anche per le parti relative ad aumenti di volume già condonati, ((...)).

Viste le Ordinanze n. 2/2018 e n. 4/2019 attraverso le quali il Commissario straordinario, ha disciplinato gli interventi di riparazione immediata di edifici ed unità immobiliari ad uso abitativo e produttivo non classificati agibili, che hanno subito danni lievi a causa degli eventi sismici del 21 agosto 2017, ubicati nei Comuni di cui all'art. 17 del citato D.L. 109/2018;

Vista l'ordinanza del Commissario Straordinario n. 7 del 27 settembre 2019 per il ripristino con miglioramento sismico e la ricostruzione di immobili a uso abitativo e a uso produttivo “gravemente danneggiati o distrutti” dal sisma del 21 agosto 2017;

Viste le ordinanze del Commissario Straordinario n. 7-bis del 27 novembre 2020 e n. 7-ter del 14 ottobre 2021, recanti disposizioni di semplificazione e adeguamento dell'ordinanza commissariale n. 7 del 2019;

Vista 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” e in particolare:

- il comma 6 dell'art. 2 che prevede che il Commissario straordinario assicuri, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, del decreto-legge n. 109 del 2018, una ricostruzione unitaria e omogenea nei territori colpiti dal sisma, anche attraverso eventuali specifici programmi di delocalizzazione e trasformazione urbana, finalizzati alla riduzione delle situazioni di rischio sismico e idrogeologico e alla tutela paesaggistica, in attuazione delle indicazioni del Piano di ricostruzione;



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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

- l'articolo 3 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;

Ritenuta la necessità, nelle more del piano di ricostruzione, di disciplinare le modalità di attribuzione dei contributi ai soggetti legittimati come individuati dall'art. 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;

Considerato che, a seguito della frana verificatasi sull'isola di Ischia in data 26 novembre 2022, con ordinanza del Capo del Dipartimento della Protezione civile (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", il Commissario straordinario del Governo per gli interventi nei territori dei Comuni di Casamicciola Terme, Forio, Lacco Ameno dell'isola di Ischia interessati dagli eventi sismici del giorno 21 agosto 2017, è stato nominato Commissario delegato;

Visto il decreto-legge 2 dicembre 2022, n. 186, come convertito, con modificazioni, dalla legge 27 gennaio 2023, n. 9, ed in particolare l'art. 5-ter, che prevede che al fine di garantire, nell'isola di Ischia, il necessario coordinamento tra gli interventi urgenti di messa in sicurezza idrogeologica del territorio e di ripristino delle infrastrutture e degli edifici pubblici, con particolare riferimento agli istituti scolastici, e degli immobili privati, a seguito degli eventi calamitosi verificatisi a partire dal 26 novembre 2022, e quelli di ricostruzione degli edifici colpiti dall'evento sismico del 21 agosto 2017, il Commissario straordinario di cui all'articolo 17 del decreto legge 28 settembre 2018, n. 109 agisce anche con riferimento agli eccezionali eventi meteorologici verificatisi a partire dal 26 novembre 2022, limitatamente ai compiti regolati dal medesimo articolo;

Ritenuto che, ai sensi del citato art. 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;



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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

Considerato che risulta opportuno 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;

Vista l'ordinanza n. 22/2023, 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", riferita a tutti gli edifici lievemente danneggiati con esclusione di quelli con danni di rilevante entità come attestati da scheda AeDEI con esito E o EF per i quali si è fatto rinvio ad una successiva ordinanza;

Vista l'ordinanza n. 24/2023, recante "Delocalizzazioni degli edifici danneggiati o distrutti ad uso abitativo o produttivo", ed in particolare:

- l'art. 10, comma 2, che prevede che *"Con decreto del Commissario straordinario sono disciplinate, per i casi di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 5, le modalità di presentazione della domanda di contributo e i contenuti minimi del contratto preliminare di compravendita da allegare"*;
- il comma 1 dell'art. 21 che stabilisce che *"Il termine per la consegna della domanda di cui all'articolo 10, ad esclusione dei casi di delocalizzazione obbligatoria, è fissato in 150 giorni dalla data di esecutività della presente ordinanza. Il Commissario straordinario può, con proprio decreto, disciplinare i casi nei quali consentire l'allegazione del contratto preliminare di compravendita ovvero di quello definitivo in data successiva alla presentazione della domanda"*;

Visto il Decreto n. 1740 dell'11 settembre 2023 recante *"Ordinanza commissariale n. 24 del 21 luglio 2023 recante "Delocalizzazioni degli edifici danneggiati o distrutti ad uso abitativo o produttivo. Disposizioni attuative ed approvazione modulistica". Disposizioni applicative ed approvazione modulistica"*.

Vista l'ordinanza n. 25 del 12/12/2023 concernente *"Misure di completamento ed armonizzazione delle procedure e dei termini relativi alla presentazione delle domande di contributo per la riparazione ricostruzione e delocalizzazione degli edifici danneggiati dal sisma del 2017 e dagli eventi determinati dalla frana del 16 novembre del 2022"*.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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

Ritenuto pertanto, nelle more dell'adozione del Piano della Ricostruzione di adottare un provvedimento attuativo delle disposizioni contenute nella citata ordinanza n. 24 del 21 luglio al fine di consentire l'immediata operatività delle relative disposizioni e il sollecito avvio di tutte le procedure di delocalizzazione volontaria per le quali già sussistano i previsti presupposti e le richieste condizioni;

Ritenuto, in particolare, necessario e urgente disciplinare i contenuti minimi del contratto preliminare di compravendita per i casi di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 5 dell'ordinanza n. 24/2023 e i casi nei quali consentire l'allegazione del contratto preliminare di compravendita ovvero di quello definitivo in data successiva alla presentazione della domanda;

Visto il Libro Quarto – delle Obbligazioni, Titolo III - dei singoli contratti del codice civile come modificato dal D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, dal D.L. 24 febbraio 2023, n. 13, convertito, con modificazioni, dalla L. 21 aprile 2023, n. 41, dal D.Lgs. 2 marzo 2023, n. 19;

DECRETA

Richiamate le premesse, che costituiscono parte integrante del presente decreto,

1. di approvare, ai sensi del comma 2, dell'art. 10 dell'ordinanza n. 24/2023, lo schema di contratto preliminare di compravendita finalizzato alle delocalizzazioni, allegato al presente provvedimento, che potrà essere utilizzato nei seguenti casi:
 - acquisto di uno o più edifici o unità immobiliari, agibili e legittimi sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche mediante l'eventuale definizione delle procedure di condono ai sensi dell'art. 13 dell'ordinanza n. 24/2023;
 - acquisto di edifici dismessi, inutilizzati o collabenti o di aree edificabili, da destinare alla ricostruzione di un nuovo edificio, previa demolizione, ovvero alla ristrutturazione edilizia, previo rilascio del permesso a costruire;
2. di stabilire, fermo restando gli obblighi previsti dalla legge e quelli derivanti dall'applicazione delle ordinanze commissariali richiamate nello schema di contratto preliminare, che il testo di quest'ultimo, contenente gli elementi essenziali minimi del contratto di compravendita,



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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

costituisce mero riferimento per le parti stipulanti con conseguente possibilità per le stesse di integrazioni e modifiche tra loro liberamente determinate.

3. Le spese derivanti dalla stipula del contratto preliminare e definitivo di compravendita potranno essere inserite nel dettaglio dei costi ammissibili all'atto della presentazione dell'istanza di concessione del contributo per la delocalizzazione;
4. Agli oneri per l'attuazione del presente decreto, si provvede nei limiti delle risorse finanziarie della contabilità speciale stanziata a norma dell'articolo 19 del decreto-legge n. 109 del 2018 e del decreto-legge 2 dicembre 2022 n. 186, come convertito, con modificazioni, dalla legge 27 gennaio 2023, n. 9.
5. Il presente decreto è pubblicato sul sito istituzionale del Commissario straordinario:
www.sismaischia.it

Il Commissario straordinario
On. Avv. Giovanni Legnini