



# ORDINANZA SPECIALE n.8

*Disposizioni riguardanti  
la pianificazione e  
programmazione della  
messa in sicurezza  
idrogeologica del  
territorio di Casamicciola  
Terme, della  
ricostruzione privata post  
sisma e post frana e delle  
delocalizzazioni*



Disposizioni in materia di  
pianificazione e  
programmazione della  
ricostruzione privata

# Piano programma: classificazione edifici

- attuazione diretta degli interventi di ricostruzione (interventi diretti)
- attuazione degli interventi di ricostruzione previa approvazione dei progetti di mitigazione del rischio idrogeologico
- attuazione degli interventi sulla base delle previsioni delle norme di salvaguardia del piano stralcio del PAI e di quelle che saranno contenute nel piano definitivamente approvato dall'Autorità di Bacino ai sensi dell'art. 5 ter del decreto-legge n. 186/2022.
- attuazione degli interventi di ricostruzione previa approvazione del piano di ricostruzione

# Piano programma: cartografia

○ il Piano-programma degli interventi di ricostruzione privata suddivide gli aggregati/edifici danneggiati in 4 categorie:

1-a) aggregati/edifici di colore **verde scuro**, per cui è ammessa la realizzazione diretta;

1-b) aggregati/edifici di colore **verde chiaro** (in ambiti F1 ed F2), per cui è ammessa la realizzazione diretta, la cui agibilità è subordinata al collaudo degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico già avviati;

2) aggregati/edifici di colore **arancione** ubicati in aree soggette alla preventiva realizzazione di opere di mitigazione del rischio idrogeologico, per i quali la domanda può essere presentata, ed il cui decreto di concessione è subordinato alla approvazione dei relativi progetti pubblici;

3) aggregati/edifici di colore **giallo**, ubicati in aree con elevato rischio frane e flussi idrici, per i quali sono consentiti interventi edilizi con il fine di mitigarne la vulnerabilità, in attesa di future disposizioni del PAI;

4) aggregati/edifici di colore **marrone**, per i quali è necessario intervenire solo dopo l'approvazione del piano di ricostruzione da parte della Regione Campania.

Interventi diretti:  
termini per la  
presentazione della  
domanda di  
contributo per la  
ricostruzione,  
riparazione o  
delocalizzazione

EDIFICI SINGOLI	
Beneficiari di CAS	31 luglio
Proprietari di prime abitazioni che non beneficiano del CAS	31 ottobre
In tutti gli altri casi	31 dicembre
CONDOMINI	
In presenza di unità immobiliari di soggetti percettori di CAS con superficie > 50% della superficie complessiva del condominio o del consorzio	31 luglio
In presenza di unità immobiliari di soggetti percettori di CAS con superficie < 50% della superficie complessiva del condominio o, comunque, con almeno una unità immobiliare prima abitazione	31 ottobre
In tutti gli altri casi	31 dicembre

**Interventi diretti:**  
**termini per la  
presentazione della  
domanda di  
contributo in  
pendenza di  
definizione della  
domanda di  
condono**

I termini previsti per gli edifici singoli e per i condomini per la presentazione della domanda di contributo si applicano anche nell'ipotesi in cui per l'edificio o per l'unità immobiliare all'interno di un edificio sia pendente la definizione di una domanda di condono edilizio.

in tale ipotesi:

La domanda di contributo è presentata in forma semplificata, anche in modalità non telematica, asseverata dal professionista incaricato

## Contenuti della domanda semplificata

- una relazione tecnica asseverata contenente una rappresentazione planimetrica delle volumetrie esistenti e la riconducibilità causale diretta dei danni esistenti agli eventi sismici di cui all'articolo 17 del medesimo decreto-legge, con allegata la scheda AeDES o AEDEI, ove disponibili, o l'ordinanza di sgombero;
- una relazione attestante lo stato legittimo dell'immobile, ai sensi dell'articolo 9 bis del d.P.R. n. 380 del 2001;
- l'attestazione della domanda di condono edilizio presentata ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, o del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, pendenti alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 108 del 2018, con descrizione dell'abuso oggetto di condono e allegazione della domanda e dei documenti presentati.
- l'impegno all'integrazione della domanda presentata entro i termini previsti dalla presente ordinanza.

## Termini per completare la domanda semplificata

Il termine per il completamento della domanda semplificata con la documentazione prescritta ai sensi dell'ordinanza n. 17 del 2019, è fissato in 90 giorni dall'avvenuta acquisizione del titolo in sanatoria, ovvero da diverso termine stabilito in sede di Conferenza di Servizi.

La domanda semplificata è ammessa per l'intero edificio condominiale anche qualora il condono da definire sia riferito ad una singola unità immobiliare.



**Interventi da attuare  
dopo mitigazione del  
rischio :  
termini per la  
presentazione della  
domanda di  
contributo**

- Per gli immobili ricompresi negli ambiti in cui è prevista l'attuazione degli interventi di ricostruzione previa approvazione dei progetti di mitigazione del rischio idrogeologico **i termini** per la presentazione delle domande di contributo nonché dei relativi elaborati richiesti ai sensi dell'ordinanza n. 17 del 31 maggio 2022, sono fissati **in 90 giorni** decorrenti dall'approvazione del progetto di mitigazione del rischio corrispondente ovvero da termine diverso stabilito da specifico provvedimento commissariale.

**N.B. Resta ferma la possibilità di presentare domanda di contributo anche in forma semplificata**

## Conseguenze del mancato rispetto dei termini

- Per i beneficiari del Contributo di Autonomia Sistemazione (CAS), il mancato rispetto dei termini comporta la sospensione dell'erogazione del Contributo di Autonomia Sistemazione fino alla data di presentazione della domanda di contributo per la riparazione, ricostruzione o delocalizzazione dell'edificio danneggiato completa di tutta la documentazione necessaria alla sua definizione.
- In tutti i casi previsti dall'ordinanza, il mancato rispetto dei termini fissati determina, altresì, l'avvio delle procedure sostitutive

# Adempimenti per i beneficiari del CAS

- i beneficiari del Contributo di Autonomia Sistemazione integrano la comunicazione periodica relativa alla sussistenza dei requisiti previsti per l'erogazione del contributo medesimo, di cui all'ordinanza n. 26 del 25 gennaio 2024, con la dichiarazione del rispetto dei termini previsti dalla presente ordinanza, relativamente alla trasmissione della domanda di contributo ovvero dei motivi ostativi alla presentazione della medesima.

È motivo ostativo:

L'ubicazione dell'immobile in ambiti diversi da quelli per cui è prevista l'attuazione diretta salvo che non si siano verificati i presupposti per la redazione del progetto di riparazione o di ricostruzione (esempio: sia già stato progettato l'intervento di mitigazione del rischio)

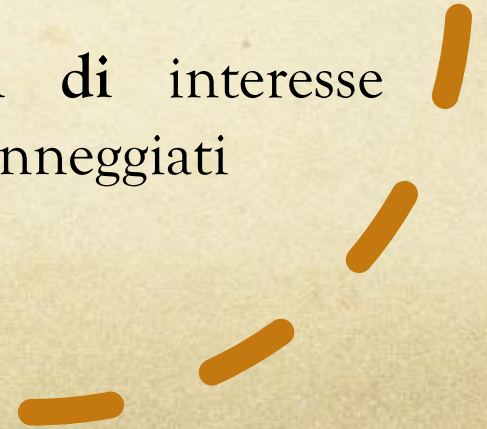
Iniziative finalizzate  
a favorire  
le delocalizzazioni

# Acquisizione pubblica di edifici destinati alla delocalizzazione

Il Commissario straordinario, allo scopo di favorire la realizzazione di unità immobiliari finalizzate alla rilocalizzazione degli immobili danneggiati dal sisma e dalla frana, oggetto di delocalizzazione ai sensi dell'ordinanza n. 24 del 21 luglio 2023, promuove l'acquisizione di edifici o complessi immobiliari dismessi e adotta gli interventi per renderli agibili



Tenendo conto delle manifestazioni di interesse presentate dai proprietari degli edifici danneggiati



# l'assegnazione degli immobili pubblici in alternativa al contributo

## AVVISO PUBBLICO

Destinato ai soggetti legittimati che optano per l'assegnazione in proprietà di una unità immobiliare pubblica (equivalente a quella danneggiata) in alternativa al contributo per la ricostruzione

### FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE DEI RICHIEDENTI

Criteri di priorità:

- a) ai soggetti legittimati interessati da delocalizzazione obbligatoria ai sensi dell'ordinanza n. 24 del 21 luglio 2023;
- b) ai soggetti legittimati beneficiari del contributo di autonoma sistemazione (CAS);
- c) ai soggetti legittimati residenti nei territori danneggiati dal sisma e dalla frana.
- d) Dati ISEE

# Le modifiche all'ordinanza 24 che disciplina le delocalizzazioni

- Autorizzazione alla delocalizzazione estesa agli edifici che presentano scheda AeDEI con esito C o C-F, (parziale inagibilità)
- Possibilità di utilizzare parte del contributo per l'estinzione di mutui ipotecari o altri gravami
- Possibilità di demolire le sole unità immobiliari oggetto di delocalizzazione volontaria, ferma restando ogni garanzia in ordine alla sicurezza strutturale degli edifici.
- L'istanza di concessione del contributo per la delocalizzazione può essere presentata direttamente dal soggetto interessato o, con riferimento alla documentazione di carattere amministrativo da qualunque altro professionista (es: avvocati, commercialisti ecc.)
- Il contributo è maggiorato di **ulteriori 85 euro al metro quadro** per tenere conto dei costi necessari al trasporto ed allo smaltimento dei materiali

Disciplina degli interventi  
edilizi  
unitari nelle UMI



## cosa sono le UMI

le Unità Minime di Intervento sono aree, individuate dalla Regione Campania, all'interno delle quali la realizzazione degli interventi edilizi per la riparazione o ricostruzione degli edifici **danneggiati dal sisma** o **dagli eventi calamitosi** (sia in aggregato ovvero costituenti un isolato) **PUÒ** essere effettuata in maniera unitaria mediante forme associative tra i titolari delle unità immobiliari.

### Che cos'è un intervento unitario

L'intervento unitario consiste nella presentazione di **un unico progetto** di riparazione o ricostruzione di **almeno due edifici** danneggiati dagli eventi sismici o calamitosi e dalla realizzazione dello stesso da parte di una **unica ditta appaltatrice**. All'interno della UMI può riguardare anche aggregati ed edifici singoli ovvero più edifici singoli non interconnessi che costituiscano un isolato

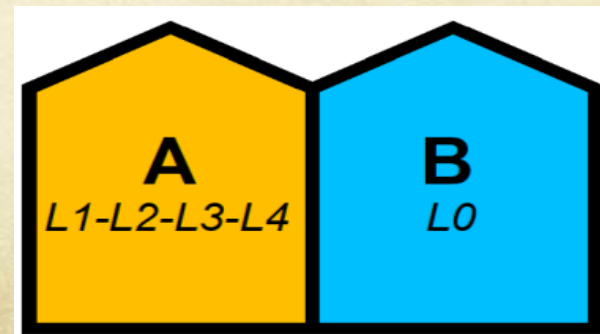
## aggregato edilizio.

per «aggregato edilizio» si intende un insieme di **almeno due edifici** strutturalmente interconnessi tra loro con collegamenti anche parzialmente efficaci, anche derivanti da progressivi accrescimenti edilizi, che possono interagire sotto un'azione sismica. stato di danno e grado di vulnerabilità riconducibili ad un livello operativo superiore o uguale a L1

**obiettivo:** medesimo livello di sicurezza all'azione sismica

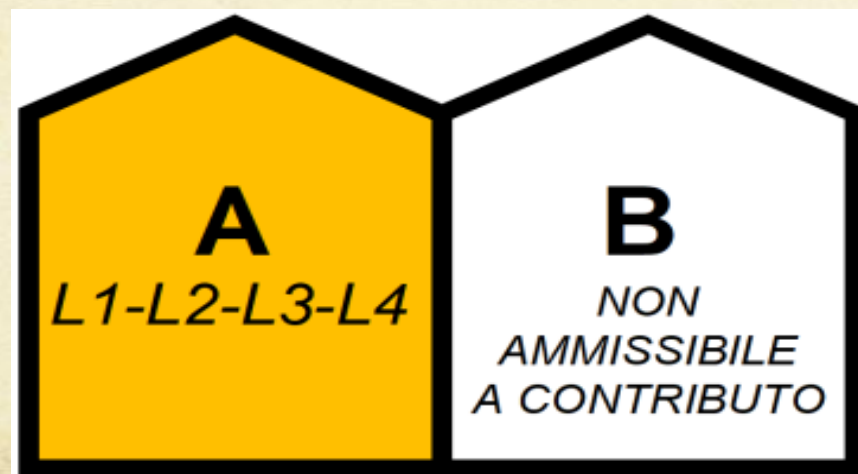


All'intervento unitario può procedersi anche qualora **alcuni** edifici dell'aggregato edilizio siano caratterizzati da un livello operativo L0. In tale ipotesi, il contributo è determinato applicando a tutti gli edifici con livello operativo L0 i parametri economici stabiliti per il livello L1,



## aggregato edilizio.

E' autorizzabile l'intervento unitario anche nelle ipotesi in cui all'interno dell'aggregato, anche composto di due soli edifici, ci sia la presenza di edifici agibili qualora venga asseverato dal professionista incaricato che il coinvolgimento dell'edificio agibile sia necessario per il raggiungimento della capacità di resistenza sismica per l'intero aggregato. In tali casi, il contributo è calcolato prendendo a riferimento la superficie dei soli edifici oggetto di provvedimento di inagibilità a seguito degli eventi sismici o calamitosi, ma gli edifici agibili sono calcolati ai fini degli incrementi (vedere slide premialità)



# La costituzione di un consorzio tra proprietari

## modalità

- mediante scrittura privata autenticata oppure mediante atto avente data certa ai sensi dell'articolo 2704 del codice civile.
- con la partecipazione dei proprietari che rappresentino superfici utili superiori al 50% di quelle complessive dell'aggregato ricomprendendo anche le superfici ad uso non abitativo

## Funzionamento

- Le decisioni sono prese nell'assemblea consortile con deliberazione dei rappresentanti delle unità strutturali che costituiscono più del 50% delle superfici dell'intero aggregato

# Interventi unitari obbligatorii

- quando abbia per oggetto un progetto di demolizione e ricostruzione di un aggregato
- se l'intervento di riparazione deve essere progettato e realizzato unitariamente per tutti gli edifici che compongono l'aggregato in presenza di obblighi derivanti dall'applicazione delle norme tecniche vigenti
- in tutti i casi in cui, per ragioni urbanistiche o edilizie, il Commissario in materia lo imponga con provvedimento amministrativo

# Termini per la costituzione dei consorzi per interventi unitari obbligatori

- entro 60 giorni dal provvedimento del Commissario straordinario con il quale sono identificati gli aggregati per i quali è necessario provvedere ad una progettazione unitaria i proprietari degli edifici procedono alla costituzione del consorzio obbligatorio
- Il termine per la presentazione della domanda di contributo è fissato entro i successivi 90 giorni dalla costituzione del consorzio.
- Il mancato rispetto dei termini comporta l'avvio dell'azione sostitutiva

# Premialità per la realizzazione di interventi unitari

Al fine di incentivare la realizzazione di interventi unitari all'interno delle UMI, per la determinazione del contributo il costo parametrico è quello previsto, per ciascun edificio, in relazione al livello operativo riconosciuto, maggiorato come segue:

<i>Numero di edifici presenti nell'intervento unitario</i>	<i>Aumento percentuale del costo parametrico per ciascun edificio</i>
due edifici in aggregato	10%
Oltre tre edifici in aggregato ovvero anche non interconnessi se costituiscono un unico isolato	15%

# Anticipiamo alcune FAQ

**Come va effettuata la domanda di contributo per gli interventi unitari e come è calcolato il contributo concedibile?**

- La domanda di contributo deve essere unica, comprensiva di tutta la documentazione amministrativa e progettuale prevista dall'ordinanza n.17 del 2022. Il contributo è determinato in relazione al costo convenzionale ponderale attribuito agli edifici facenti parte dell'aggregato maggiorato nelle ipotesi previste (vedere slide premialità)

**La realizzazione di un intervento unitario di demolizione e ricostruzione deve prevedere edifici identici a quelli danneggiati ?**

- Non necessariamente. previa approvazione del progetto da parte degli Enti competenti con le modalità previste dalla vigente disciplina urbanistica ed edilizia, è autorizzabile un progetto da luogo alla realizzazione, all'interno della medesima UMI, di edifici differenti rispetto a quelli distrutti e danneggiati, in termini di collocazione, area di sedime, sagoma, volumi, caratteristiche tipologiche e numero di unità strutturali e immobiliari, nonché di modifica del disegno dei lotti e della viabilità

**quali sono le forme associative tra soggetti legittimati per la realizzazione degli interventi unitari ?**

- In presenza di **aggregati edilizi** i soggetti si costituiscono in consorzio temporaneo. Qualora l'intervento riguardi edifici singoli e consorzi o, comunque **più unità immobiliari non interconnesse tra loro**, le parti possono costituirsi in consorzio o in qualunque altra forma giuridica idonea a consentire lo svolgimento in comune del processo di riparazione o ricostruzione.



# L'azione sostitutiva del Commissario straordinario

# Azione sostitutiva del Commissario straordinario

il Commissario straordinario promuove un intervento sostitutivo del proprietario o dei proprietari inerti nell'espletamento delle procedure necessarie ai fini della ricostruzione.

## IN QUALI CASI:

- al fine di garantire la sicurezza degli edifici e delle persone, l'incolumità pubblica, i diritti alla ricostruzione da parte degli aventi titolo
- in tutti i casi in cui non siano rispettati i termini previsti dall'ordinanza o da altro provvedimento anche di diversa autorità
- In caso di mancato rispetto dei termini concernenti la costituzione dei consorzi obbligatori e la presentazione da parte dei medesimi della domanda di contributo
- nel caso di consorzio volontario od obbligatorio regolarmente costituito nei confronti dei proprietari che risultino inerti, dissenzienti o irreperibili

# Azione sostitutiva del Commissario straordinario

## COME VIENE ATTUATA:

- il Commissario straordinario provvede ad individuare altro professionista da incaricare richiedendo agli ordini professionali l'indicazione dei professionisti (nell'ambito di un apposito Elenco) e la trasmette al soggetto legittimato alla richiesta di contributo che, entro i successivi 15 giorni, procede all'individuazione del professionista e alla stipula del contratto.
- In caso di mancato rispetto dei termini concernenti la costituzione dei consorzi obbligatori e la presentazione da parte dei medesimi della domanda di contributo, il Commissario straordinario, entro i 30 giorni successivi alla scadenza dei termini, invita i soggetti legittimati delle unità immobiliari comprese nelle UMI e negli aggregati a costituirsi in consorzio obbligatorio. Qualora nei 30 giorni successivi all'invito i soggetti legittimati che rappresentino almeno il 51% della superficie utile complessiva della UMI non adempiono, il Commissario procede d'ufficio alla costituzione del consorzio e alla nomina del presidente e avvia le procedure sostitutive relative all'individuazione del professionista.

Ulteriori disposizioni  
per la ricostruzione privata

# L'erogazione del contributo

Per i decreti successivi all'entrata in vigore  
dell'ordinanza speciale n.8

Il contributo è erogato direttamente dal  
Commissario straordinario



- all'impresa esecutrice dei lavori
- ai professionisti incaricati
- all'amministratore di condominio o al presidente del consorzio

## Introduzione del “SAL Zero”

Dopo la comunicazione di inizio dei lavori, l'interessato può chiedere il riconoscimento di un anticipo (SAL 0), non superiore al 30% dell'importo lavori ammessi a contributo, previa presentazione di apposita polizza fideiussoria.

L'anticipo può essere corrisposto, anche nel corso dei lavori, in corrispondenza dei SAL intermedi, e comunque non oltre il termine per la corrisponsione del secondo SAL.

# L'individuazione della ditta appaltatrice

E' possibile comunicare l'impresa affidataria dei lavori anche successivamente alla data di adozione del decreto di concessione del contributo, **entro i successivi 90 giorni.**

Trascorso tale termine, in caso di mancata comunicazione dell'impresa appaltatrice, la Struttura commissariale procede alla revoca del decreto di concessione del contributo, fatta salva la facoltà per il soggetto legittimato di riproporre o integrare la domanda, entro e non oltre i successivi 120 giorni

**In ogni caso**

non potranno essere iniziati i lavori prima del rilascio da parte dell'ufficio competente dell'attestato di deposito sismico o dell'autorizzazione sismica ai sensi di quanto previsto dal Testo unico dell'edilizia.

**Obbligo di  
individuare il  
cronoprogramma  
degli interventi  
edilizi**

Tra gli allegati obbligatori a corredo della domanda di contributo è introdotto il cronoprogramma degli interventi edilizi necessari per la riparazione o la ricostruzione degli edifici danneggiati