

## FAQ SISMA ISCHIA 2017– SEZIONE CONDONO

Ultimo aggiornamento: 07/06/2024

### **1 - Oggetto: Documentazione da presentare in Conferenza dei Servizi Speciale - Preliminare**

*Per gli immobili oggetto di domanda di condono per i quali è stato espresso il parere favorevole della Commissione Locale del Paesaggio qual è la documentazione da presentare ai fini dell'esame dell'istanza in sede di Conferenza Speciale dei servizi?*

Il tecnico incaricato potrà procedere alla presentazione di una istanza come da Modello (presente sul sito istituzionale nella [sezione modulistica](#)) trasmettendo, altresì, la documentazione di cui al comma 5 dell'art. 6 dell'ordinanza commissariale n.17/2022 consistente in:

- a) una relazione tecnica asseverata attestante la riconducibilità causale diretta dei danni esistenti agli eventi sismici con il riferimento alla scheda AeDES, ove disponibile, o all'ordinanza di sgombero;
- b) un progetto preliminare semplificato descrittivo dell'intervento di consolidamento o ristrutturazione e dell'abuso oggetto di condono, comprensivo degli elementi di conoscenza geologica del sito, fermo restando l'obbligo della redazione della relazione geologica nella fase del progetto definitivo.

### **2 - Oggetto: Documentazione da presentare in Conferenza dei Servizi Speciale - Preliminare**

*La richiesta di esame preventivo degli edifici oggetto di istanza di condono di cui all'articolo 6, commi 4 e 5, dell'Ordinanza n. 17/2022, va trasmessa anche all'ente comunale?*

Sì, la richiesta va inviata anche all'ente comunale per conoscenza.

### **3 - Oggetto: Parere preventivo Commissione Locale Paesaggio**

*Per gli immobili oggetto di condono è necessario il parere della Commissione Locale del Paesaggio e le pratiche relative agli edifici inagibili hanno una priorità?*

Sulla base di quanto indicato all'articolo 25 del DL 109/2018 i Comuni avrebbero dovuto definire le istanze di condono relative agli immobili distrutti o danneggiati dal sisma del 21 agosto 2017 entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto, pertanto, anche alla luce di quanto indicato al comma 6 dell'articolo 6 dell'ordinanza commissariale n. 17/2022, si ritiene che gli immobili danneggiati dal sisma debbano essere esaminati in via prioritaria e possano essere presentati in Conferenza dei Servizi Speciali a seguito di parere della Commissione Locale del Paesaggio.

### **4 - Oggetto: Edifici con istanza di condono ex legge 326/2003**

*Relativamente alle istanze di condono ex legge 269/2003 pendenti sui fabbricati oggetto di scheda Aedes e/o ordinanza di sgombero per le quali la Soprintendenza ha espresso parere negativo poiché in contrasto con il vigente PTP dell'isola d'Ischia, si chiede se possono essere riesaminate in conferenza preliminare dei servizi al fine di seguire l'iter dell'ordinanza commissariale 17/2022?*

Per gli immobili danneggiati con istanze di condono ex legge 326/2003 per i quali la Soprintendenza ha espresso parere negativo è possibile ripresentare richiesta di riesame seguendo la procedura indicata ai commi 4 e 5 dell'articolo 6 dell'ordinanza commissariale n. 17/2022.

### **5 - Oggetto: Edifici con porzioni non oggetto di richiesta di condono**

*Numerosi fabbricati, sia legittimi che oggetto d'istanza di Condono edilizio, presentano in aggiunta abusi realizzati senza titolo, ovvero in assenza di Condono Edilizio, i quali eccedono anche il 5% della superficie, tale da non rendere applicabile l'art.7 comma 1 dell'Ordinanza commissariale 17/2022. Per tali fabbricati, al fine di procedere ad un positivo iter istruttorio sia per le porzioni oggetto di Condono Edilizio (conferenza dei servizi preliminare) che per le porzioni legittime (conferenza dei servizi decisoria), è possibile procedere all'esame delle sole porzioni legittimabili o legittime, escludendo le opere abusive con l'ausilio della dichiarazione sostitutiva di parte, ai sensi dell'art.47 del DPR 28.12.2000 n 445, nella quale si indicherebbe la volontà di demolire le opere abusive a decreto di concessione ottenuto, soprattutto in considerazione che gli immobili oggetto di scheda Aedes risultano oggetto di ordinanza di sgombero e quindi non accessibili fin quando non si eseguono i lavori di ripristino delle condizioni ante sisma 2017?*

Fermo restando l'obbligo di provvedere all'abbattimento dei volumi illegittimi non oggetto di richiesta di condono, nei soli casi in cui non fosse oggettivamente possibile rimuovere le opere abusive senza rischio per la integrità delle porzioni legittime e/o oggetto di condono edilizio, già danneggiate dal sisma, si ritiene possibile presentare la domanda di condono in conferenza preliminare al fine di esaminare le porzioni oggetto di condono edilizio, per poi valutare la procedibilità della domanda di contributo unitamente al progetto dell'intervento sulle porzioni non abusive in conferenza decisoria.

Resta inteso che qualora in fase preliminare o decisoria la domanda di condono debba essere respinta, il richiedente dovrà di conseguenza rimuovere l'abuso, intervenendo obbligatoriamente a spese proprie ed in tempi definiti. Analogamente, la parte richiedente dovrà procedere alla rimozione delle parti abusive ove in conferenza decisoria emergessero condizioni ostative al contributo non rinvenute precedentemente. In entrambi i suddetti casi la domanda di contributo potrà essere esaminata solo limitatamente alla parte legittima dell'edificio, sulla base di un'opportuna rimodulazione del progetto e a condizione che la parte richiedente si impegni a provvedere a demolire in tempi certi le parti abusive. In ogni caso, anche quando la parte richiedente abbia conseguito l'approvazione del progetto rimodulato e con esclusivo riferimento alla parte legittima dell'edificio, non sarà possibile erogare alcun contributo se non dopo l'acquisizione di idonea prova che accerti l'avvenuta demolizione delle parti abusive sottoposte a R.E.S.A. e/o oggetto della domanda di condono respinta in sede di conferenza di servizi.

Le suddette conclusioni riposano sulla previsione contenuta nel comma 3 dell'art. 25, come modificato da ultimo dall'art. 13, comma 4-quinquies, del decreto-legge 30 dicembre 2021, n. 228, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 febbraio 2022, n. 15, in base alla quale "Successivamente all'accoglimento delle istanze di cui al periodo precedente [istanze di condono], nel limite delle risorse stanziare, il contributo spetta anche per le parti relative ad aumenti di volume già condonati".

È dunque possibile ammettere all'esame della conferenza di servizi speciale anche quei progetti e quelle domande di condono che riguardano edifici parzialmente soggetti a R.E.S.A., ma solo alla duplice condizione che le parti dell'immobile siano agevolmente distinguibili e che la parte produca un atto di impegno formale a demolire comunque la parte dell'edificio sottoposta a R.E.S.A., dovendosi, dunque, concentrare l'esame del progetto e della domanda solo sulle parti lecite e legittime o sanabili perché sottoposte ancora a un procedimento di condono non definito.

Naturalmente, nel caso di rigetto della domanda di condono la domanda di contributo rimarrà procedibile solo per la porzione di immobile legittima o legittimata e la parte dovrà provvedere alla demolizione di quella non condonata.

## **6 - Oggetto: Edifici crollati – 1**

*Per un edificio crollato a seguito di evento sismico o franoso può essere completato l'iter di definizione dell'istanza di condono in sede di Conferenza Speciale dei Servizi Preliminare?*

Sì, se al momento della presentazione della domanda di condono aveva i requisiti di "opera o rustico ultimato" prescritti dalla legge 47/1985 e se l'edificio è di competenza della Struttura commissariale in quanto danneggiato dal sisma come rilevato con scheda AeDES o AeDEI.

L'art.31 della legge n. 47 del 1985 stabilisce che si considerano ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la tamponatura o, meglio, secondo l'interpretazione prevalente della giurisprudenza civile e amministrativa, dove c'è stato il completamento di tutte le strutture essenziali, tra le quali vanno annoverate le tamponature esterne che determinano l'isolamento dell'immobile dalle intemperie e configurano l'opera nella sua fondamentale volumetria.

## **7 - Oggetto: Edifici crollati – 2**

*Per un edificio crollato per vetustà e abbandono, già non utilizzato in epoca antecedente agli eventi sismici e franosi, oggetto di successiva scheda Aedes o Aedei o in zona R4 può essere completato l'iter di definizione dell'istanza di condono in sede di Conferenza Speciale dei Servizi Preliminare? Può accedere alla richiesta di riparazione/ricostruzione o alla richiesta di delocalizzazione volontaria?*

Sì, se si tratta di immobile pur vetusto e non abbandonato ed oggetto di danno da sisma, purché non abbia le caratteristiche dell'immobile crollante, che è escluso dal contributo e dunque anche dalla procedura istruttoria. A riguardo, si precisa che per immobili crollanti devono intendersi gli immobili che non possono essere utilizzati o abitati a causa di problemi strutturali, impiantistici o di altro tipo ossia privi dei requisiti fondamentali di agibilità.

È utile ricordare che ai sensi dell'art. 6 dell'ordinanza n. 25 del 12 dicembre 2023 (Edifici crollanti e non agibili alla data del sisma dichiarati di interesse culturale) l'unica eccezione è costituita dall'immobile crollante dichiarato di interesse culturale.

## **8 - Oggetto: Edifici crollanti**

*Sono ammissibili al contributo gli edifici crollanti?*

No, in coerenza con quanto previsto dall'Allegato 2 dell'ordinanza n. 7 del 27 settembre 2019, e successive modifiche e integrazioni, che testualmente prevede: "Non hanno diritto ai contributi gli edifici rurali abitativi e strumentali che alla data del sisma risultavano crollanti o dichiarati inabitabili o inagibili".

## **9 - Oggetto: Autorizzazione paesaggistica e silenzio assenso**

*Relativamente a una richiesta di concessione di contributo è presente un permesso di costruire emesso sulla base di una autorizzazione paesaggistica favorevole per silenzio assenso maturato dopo l'entrata in vigore dell'ordinanza commissariale n. 17/2022. Il proprietario ha chiesto l'annullamento del titolo, il Comune ha formalmente dichiarato che per loro il titolo è valido. Come si può procedere?*

Il titolare non può richiedere l'annullamento del proprio titolo ma può rinunciarvi.

L'articolo 21 nonies, comma 1, della legge n. 241/1990, come modificato dall'articolo 63 del decreto-legge n. 77/2021, convertito con modificazioni dalla legge n. 108/2021, prevede che *"Il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi dell'articolo 21-octies, esclusi i casi di cui al medesimo articolo 21-octies, comma 2, può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole comunque non superiore a dodici mesi dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, inclusi i casi in cui il provvedimento si sia formato ai sensi dell'articolo 20, e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge. Rimangono ferme le responsabilità connesse all'adozione e al mancato annullamento del provvedimento illegittimo"*.

L'applicazione di tale disposizione generale, che pone ora un termine di 12 mesi per l'esercizio dell'annullamento in autotutela (in precedenza era di 18 mesi, n.d.r.), vale anche per quanto concerne l'annullamento in autotutela di un permesso di costruire.

Per ogni ulteriore approfondimento si rinvia al parere pubblicato in data 14 febbraio 2024 sul sito della Struttura commissariale e reperibile al seguente indirizzo:

<https://sismaischia.it/wp-content/uploads/2024/02/parere annullamento titolo edilizio.pdf>.

## **10 - Oggetto: Rilascio condoni in zona F1**

*In zona F1 è possibile rilasciare condoni? Laddove presenti titoli rilasciati in tal senso l'edificio danneggiato potrà accedere al contributo o delocalizzare?*

La valutazione sulla sussistenza di vincoli di inedificabilità assoluta in zona F1 del Piano regolatore comunale è di stretta competenza degli organi comunali.

Per ogni ulteriore approfondimento si rinvia al parere pubblicato in data 29 aprile 2024 sul sito della Struttura commissariale e reperibile al seguente indirizzo:

[https://sismaischia.it/wp-content/uploads/2024/05/parere\\_condono\\_edilizio\\_zona\\_F1.pdf](https://sismaischia.it/wp-content/uploads/2024/05/parere_condono_edilizio_zona_F1.pdf).