

FAQ SISMA ISCHIA 2017– SEZIONE DELOCALIZZAZIONE ORDINANZA N. 24/2023
Ultimo aggiornamento: 24/07/2024

Oggetto: mutuo immobile danneggiato.

Ho intenzione di delocalizzare la mia abitazione danneggiata dal sisma sulla quale grava ancora un mutuo. Con il contributo di delocalizzazione posso estinguere il mutuo pendente sull'abitazione danneggiata?

No, tale fattispecie non è ammissibile, il contributo di delocalizzazione può essere destinato solo all'acquisto della nuova abitazione, sulla quale, eventualmente, può essere trasferito il mutuo pendente.

Oggetto: procedura delocalizzazione con immobile atterraggio con condono

Sull'immobile in cui intendo delocalizzare pende un'istanza di condono. In tali casi quale procedura si segue?

Una volta presentata la domanda di delocalizzazione preliminare è possibile sottoporre l'istanza di condono pendente alla Conferenza di Servizi Preliminare prevista dall'ordinanza 17, con domanda congiunta da parte del terremotato e del venditore. In tali casi tra le parti può essere sottoscritto un preliminare di compravendita condizionato all'esito della procedura di condono.

Oggetto: Pai adottato e contributo delocalizzazione

Con riferimento al rischio idrogeologico, nel caso in cui il mio edificio originariamente collocato in zona bianca si ritrovi adesso in zona R4 in conseguenza dell'adozione del nuovo PAI, posso accedere alla maggiorazione del 30% prevista dall'ordinanza 24 ed al livello operativo L4?

Sì, i livelli di rischio possono essere desunti dal nuovo PAI adottato, e di conseguenza si può accedere alle maggiorazioni previste dall'ordinanza 24.

Oggetto: Delocalizzazione parenti e affini

È possibile che l'immobile in cui delocalizzare sia acquistato da una persona differente rispetto al proprietario dell'immobile danneggiato, rimanendo nel 4° grado di parentela? È il caso, ad esempio, in cui l'immobile di partenza sia di proprietà di uno dei coniugi e quello di atterraggio sia acquistato dall'altro coniuge o dai figli.

Il D. L. 109/2018 consente l'alienazione fino al quarto grado senza perdere il diritto al contributo (art. 21 comma 8); tale principio può essere applicato in analogia anche ai casi di delocalizzazione. Nello specifico il coniuge, il parente o l'affine entro il quarto grado di parentela previa alienazione dell'immobile danneggiato subentra nei diritti del beneficiario cedente, in ordine ai requisiti per la ricostruzione o per la delocalizzazione; in ogni caso dovrà esserci coincidenza tra il proprietario ed il beneficiario del contributo alla data del provvedimento di concessione.

Oggetto: Cortili

Nel calcolo delle superfici concorrenti alla determinazione del contributo di delocalizzazione possono rientrare anche i cortili e le altre superfici pavimentate di proprietà del soggetto richiedente il contributo?

Sì, per i cortili e per la determinazione del relativo contributo bisogna riferirsi all'articolo 16 comma 3 dell'ordinanza 24/2023 che attribuisce a dette superfici un limite fissato in 500 euro/mq. Non sono previsti indennizzi per le aree destinate a verde, che rimangono di proprietà del soggetto titolare del diritto.

Oggetto: immobile acquistato prima della ordinanza 24/2023.

È possibile riconoscere il contributo per la delocalizzazione, come disciplinato dall'ordinanza commissariale n. 24 del 21 luglio 2023, anche a fattispecie nelle quali il soggetto avente diritto abbia già precedentemente acquistato un altro immobile sull'Isola al fine di delocalizzare?

La risposta è affermativa. Il contributo resta in ogni caso definito e delimitato nell'importo che sarebbe spettato in base ai criteri dell'ordinanza n. 24 e non potrà comunque mai essere superiore al prezzo dell'acquisto (con l'aggiunta degli eventuali lavori di manutenzione ordinaria,

straordinaria, di restauro, risanamento conservativo o di efficientamento energetico-ambientale e antisismico, per come ammessi dalla medesima ordinanza). In caso di acquisto mediante mutuo, sarà necessaria la presentazione di un atto d'obbligo con il quale il soggetto si impegna a destinare il contributo al ripiano del debito, in unica o più soluzioni, e/o comunque al pagamento progressivo e periodico delle rate di ammortamento del mutuo.

Oggetto: delocalizzazione parziale

In un edificio dove sono presenti 3 unità immobiliari è possibile la delocalizzazione di una delle unità immobiliari e la ricostruzione delle altre?

Per tale fattispecie bisogna far riferimento a quanto previsto dall'articolo 5, comma 5 dell'ordinanza n. 24/2023, che prevede che: “[...] limitatamente agli edifici o aggregati con livello operativo L3 o L4, destinati ad essere demoliti e ricostruiti, è facoltà dei proprietari rimanenti realizzare la ricostruzione nella medesima area di sedime di una volumetria pari a quella non delocalizzata, nel rispetto delle vigenti norme edilizie ed urbanistiche ed acquisito il parere della Sovrintendenza, del Comune e degli altri enti competenti in sede di conferenza speciale dei servizi di cui all'articolo 6 dell'ordinanza commissariale n. 17 del 31 maggio 2022”.

Pertanto, sulla base del dettato normativo sopra riportato, non vi sono motivi ostativi a procedere, successivamente alla demolizione dell'edificio, autorizzata dallo stesso condominio con le maggioranze di legge, ad una ricostruzione parziale dell'edificio mediante progetto di demolizione e ricostruzione da autorizzare ai sensi delle ordinanze 7 e 17 e contestuale autorizzazione, con separato provvedimento, ai sensi dell'ordinanza 24, a procedere alla delocalizzazione delle unità immobiliari i cui proprietari manifestino tale volontà.

Con riferimento all'edificio da ricostruire il progetto deve necessariamente prevedere volumi non superiori a quelli delle unità immobiliari che non procedono alla delocalizzazione, mentre, rispetto alla sagoma dell'edificio, la normativa e le ordinanze non pongono particolari limitazioni; pertanto, rispetto alle soluzioni prospettate risultano compatibili tutte quelle che rispettino la condizione sopra descritta relativa all'invarianza dei volumi.

Resta fermo che, in ogni caso, per tale fattispecie, il progetto per essere autorizzato necessita del permesso a costruire rilasciato dal comune territorialmente competente ai sensi dell'articolo 10 del DPR 6 giugno 2001, n.380, previa acquisizione dei necessari pareri degli enti preposti alla tutela del paesaggio da acquisire in sede di conferenza di servizi come disciplinata dalle ordinanze commissariali, nonché dell'Autorità di bacino, anche con riferimento alla revisione in corso del PAI.

Oggetto: spese tecniche

Nel caso di domanda di delocalizzazione come si determinano le spese tecniche?

In accordo alle previsioni dell'articolo 17 dell'ordinanza 24:

“1. Le spese tecniche relative alle prestazioni professionali effettivamente rese nelle procedure di delocalizzazione di cui alla presente ordinanza, sono calcolate sulla base delle tariffe professionali contenute nel D.M. 17 giugno 2016 recante “l'Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione”, ridotte del 30 per cento.

2. Nelle ipotesi di cui all'articolo 14, comma 2, per le quali l'attività professionale è limitata alla sola progettazione delle attività connesse alla demolizione, i compensi professionali di cui al comma 1 non possono essere, in ogni caso, superiori al 10 per cento del costo della demolizione ammissibile a contributo.”

Dunque, per quanto riguarda i lavori di demolizione e gli interventi eventuali sull'immobile di atterraggio, le prestazioni dovranno essere rapportate alle attività effettivamente svolte e commisurate all'importo delle lavorazioni da effettuare.

Relativamente alle attività specifiche della procedura di delocalizzazione e non ricomprese tra quelle indicate dal D.M. 17.06.2016, o in mancanza di lavorazioni da effettuare che consentano la determinazione del valore d'opera, considerata la particolarità della procedura, si delineano due possibilità:

-viene riconosciuta la prestazione professionale richiesta dal tecnico incaricato, nel caso in cui ci sia un accordo sottoscritto tra richiedente e progettista incaricato, fermi restando i limiti del contributo concedibile;

-in mancanza di accordo la parcella dovrà essere sottoposta a vidimazione dell'ordine professionale di appartenenza che si occuperà di valutarne la congruità.