

FAQ SISMA ISCHIA 2017– SEZIONE ORDINANZA N. 17/2022

Ultimo aggiornamento: 07/04/2025

Oggetto: Selezione impresa esecutrice

Come procedere se l'impresa esecutrice si dimette a seguito di decreto di concessione emanato?

Il beneficiario provvede a selezionare la nuova impresa esclusivamente tra le imprese che risultano iscritte nell'Anagrafe come previsto dall'art. 21 del DL 109/2018 e il tecnico incaricato provvede a darne pronta comunicazione all'ente comunale e al Commissario.

Oggetto: applicazione incrementi

Per gli interventi per i quali è stato concesso contributo ai sensi delle ordinanze n. 2/2018, n. 4/2019 e n. 7/2019 in data antecedente al 31 maggio 2022 è possibile applicare le maggiorazioni introdotte con l'Ordinanza Commissariale n. 17/2022?

Per gli interventi per i quali è stato concesso contributo ai sensi delle ordinanze n. 2/2018, n. 4/2019 e n. 7/2019 in data antecedente al 31 maggio 2022 è possibile applicare gli incrementi introdotti con l'ordinanza commissariale n. 17/2023 esclusivamente per i lavori in corso di realizzazione e non ancora ultimati alla data di pubblicazione della citata ordinanza n.17/2023. Per quanto concerne le spese tecniche si ritiene che le stesse debbano essere completate in attuazione con quanto indicato nelle ordinanze n. 2/2018, n. 4/2019 e n. 7/2019. Sarà cura del tecnico incaricato presentare nuovo quadro economico, indicando la quota di lavori per i quali è stato necessario applicare l'adeguamento al Prezzario del 2022, con istanza di revisione del decreto di concessione.

Oggetto: Applicazione maggiorazione costo convenzionale – demolizione e ricostruzione

Per un edificio con livello operativo del tipo L4, al fine di determinare il costo convenzionale, è corretto applicare congiuntamente i seguenti incrementi, di cui alla tabella 7 dell'O.C. 7/19:e) del 10% per demolizione, asportazione e conferimento ad idonei impianti di selezione, recupero o smaltimento dei materiali provenienti dal crollo o demolizione di almeno il 40% del volume totale dell'edificio, oppure del 5% nel caso che la demolizione ed il successivo trattamento abbia interessato almeno il 20% e fino al 40% del volume totale dell'edificio; f) del 20% per gli interventi di ricostruzione di edifici singoli, unifamiliari, classificati con livello operativo L4.

La maggiorazione del 20% si applica oltre al 10%, oppure al 5%, solo ed esclusivamente per interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con Livello Operativo L4 singoli e unifamiliari. Pertanto, laddove presenti nello stesso edificio due o più unità immobiliari identificate catastalmente non è possibile l'applicazione combinata dei suddetti incrementi.

Oggetto: Applicazione maggiorazione costo convenzionale – ubicazione disagiata cantiere

Quale è la condizione necessaria per il riconoscimento della maggiorazione del 10% per ubicazione disagiata di cui al punto "D" della Tabella 7 dell'ALLEGATO 1 all'ordinanza commissariale n. 7/2019? In analogia con la FAQ pubblicata per il sisma Centro Italia, ai fini dell'ammissibilità della maggiorazione al costo parametrico prevista dalla tab. 7, lett. d) dell'Allegato 1 all'ordinanza n. 7/2019, si terrà conto degli ostacoli presenti lungo il percorso per raggiungere il cantiere ovvero della dimostrazione della difficoltà oggettiva di impostare il cantiere (a titolo esemplificativo: mancanza di spazi propri o pubblici utili per la predisposizione del cantiere, strettoie che limitano l'accesso, presenza di ostacoli o limiti invalicabili inamovibili, utilizzo di mezzi non ordinari per l'esecuzione delle opere), con particolare riferimento ai centri storici e ai nuclei urbani e rurali. Le strutture in aderenza su due lati non possono essere le uniche condizioni di accesso alla maggiorazione. La difficoltà oggettiva deve essere dimostrata con un apposito elaborato.

Oggetto: Presentazione richiesta variante

È possibile presentare una richiesta di variante per progetti per i quali è stato emesso il decreto di concessione?

Come indicato nell'ordinanza commissariale n. 7/2019 al comma 8 dell'articolo 5 è indicato che "Sono ammesse a contributo eventuali varianti che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione dei lavori purché presentate nel rispetto della presente ordinanza, motivate dall'insorgere di situazioni imprevedibili al momento della progettazione, da normative sopravvenute o da prescrizioni delle amministrazioni competenti intervenute successivamente alla stessa e approvate dal Comune. Nella prima ipotesi di cui al presente comma, le varianti sono ammesse se compatibili con la vigente disciplina urbanistica ed edilizia." Al comma 9 è, altresì indicato, che "Nei casi di cui al comma 8, qualora l'intervento in variante sia compatibile con la vigente disciplina urbanistica/edilizia e non richieda l'acquisizione di un nuovo titolo abilitativo edilizio, né modifichi il progetto delle strutture, la rideterminazione eventuale del contributo da parte del Comune potrà avvenire con l'atto di erogazione a saldo, senza dover ricorrere alla sospensione dei lavori."

Pertanto, sulla base di quanto introdotto dall'ordinanza n. 17/2022, la variante che richiede un nuovo titolo edilizio dovrà essere sottoposta all'esame della Conferenza Speciale dei Servizi.

In entrambi i casi è comunque necessaria l'acquisizione del parere favorevole del Comune di competenza.

Non sono ammissibili a contributo eventuali compensi professionali aggiuntivi.

Oggetto: Sismabonus e benefici fiscali

Il privato, che ha già eseguito lavori di consolidamento su un fabbricato oggetto di scheda AEDES (esito E) e di ordinanza sindacale di sgombero, che ha già usufruito della cessione del credito ai sensi degli articoli 119 e 121 D.L. 19/5/2020 n. 34 convertito L. 77/2020, può presentare il progetto di completamento e la domanda di contributo al Commissario per l'importo eccedente quello già usufruito con il Sismabonus fino all'importo concedibile ai sensi dell'ord. n. 17/2022?

Ai sensi dell'art. 11, comma 10 dell'ordinanza n. 17/2022, "Nel caso di interventi di ripristino con miglioramento o adeguamento sismico o di demolizione con ricostruzione delle abitazioni e, limitatamente per le ipotesi degli edifici a destinazione produttiva danneggiati o distrutti che presentano danni gravi ai sensi dell'ordinanza n.7 del 27 settembre 2019, la progettazione degli interventi di miglioramento o adeguamento sismico di cui alle vigenti norme tecniche per le costruzioni e degli ulteriori interventi inerenti alle aggiuntive misure antisismiche previste dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, è effettuata unitariamente".

Inoltre, l'art. 5, comma 4 dell'ordinanza n. 7/2019 dispone che "Il contributo per i lavori è destinato per almeno il 50% alle opere di messa in sicurezza, di riparazione dei danni e di miglioramento/adeguamento sismico dell'edificio e per la restante quota alle opere, strettamente connesse, di finitura interne ed esterne, agli impianti interni e comuni e all'efficientamento energetico, fatti salvi gli interventi sugli edifici vincolati ai sensi degli articoli 10, 12 e 13 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per i quali la quota destinata alle strutture deve essere almeno pari al 40%. Nel caso di demolizione e ricostruzione la quota minima di contributo destinata alla realizzazione delle strutture è pari al 25%".

Fermo restando il rispetto dei sopraindicati requisiti e considerando che, in via generale, se i lavori non sono conclusi è sempre possibile presentare una variante progettuale collegata ad una richiesta di contributo, si ritiene di rispondere positivamente al quesito posto, a condizione che non sia stata disposta la revoca dell'inagibilità del fabbricato.

Si richiamano, infine, le Linee guida dell'aprile 2021 in tema di utilizzo combinato del Superbonus e degli altri incentivi fiscali vigenti con il contributo per la riparazione degli edifici danneggiati dal sisma, elaborate congiuntamente dal Commissario straordinario per il sisma centro Italia e dall'Agenzia delle Entrate, recepite dalla già menzionata ordinanza n. 17/2022 e dunque applicabili anche per Ischia e consultabili al seguente link:

https://sismaischia.it/wp-content/uploads/2022/06/Ricostruzione_post_sisma_Italia_Centrale_e_Superbonus_110.pdf

Oggetto: Edifici collabenti

È possibile presentare una richiesta di contributo per gli edifici collabenti?

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 collabenti o dichiarati inabitabili o inagibili".

Oggetto: Pertinenze esterne

Al fine di definire il costo convenzionale, la superficie del lastrico solare può essere equiparata ad una terrazza? Analogamente, la superficie pavimentata al piano terra può essere equiparata ad una pertinenza interna?

Occorre precisare che il lastrico solare è una superficie piana situata sulla parte superiore di un edificio e fa parte della struttura stessa, con funzione di copertura. Di regola, non risulta dotato di ringhiere o parapetti e ciò ne limita l'accesso e l'uso come spazio ad uso abitativo, con funzioni di affaccio (v. artt. 1123 e ss. Codice civile). Tale ultimo requisito è invece tipico della terrazza e della c.d. "terrazza a livello". Sotto il profilo del calcolo della superficie convenzionale deve dunque essere trattato al pari di un tetto di un'unità immobiliare.

In particolare, il Tribunale di Napoli con sentenza n. 2861/2022, richiamando una copiosa giurisprudenza, ha precisato che: "il lastrico solare è una parte di edificio che, pur praticabile e piana, resta un tetto o, quantomeno, una copertura di ambienti sottostanti; mentre la terrazza è un ripiano anch'esso di copertura, ma che nasce già delimitato all'intorno da balaustre, ringhiere o muretti, indici di una ben precisa funzione di accesso e utilizzo per utenti". Naturalmente, tali muretti e ringhiere devono avere l'altezza minima prescritta dalle norme tecniche costruttive (in genere, non inferiore a cm 90) al fine di garantire la funzione del "prospicere". È stato, altresì, sentenziato che "la trasformazione materiale e funzionale di un lastrico solare in terrazza dev'essere necessariamente subordinata a permesso di costruire dacché comportante un incremento rilevante della superficie utile residenziale ossia una proiezione verso l'esterno dello spazio abitativo fruibile (in termini di affaccio e sosta), ma sia pure in via accessoria" (cfr. TAR Campania, Salerno, Sez. II, 29.12.2021, n. 2940).

Per quanto concerne il secondo quesito una superficie pavimentata al piano terra deve essere intesa come cortile, ad uso esclusivo, legittima ove contenuta nei limiti previsti dai regolamenti comunali (in genere non superiori al 25% della superficie edificata), e considerata pertinenza dell'edificio principale.

In conclusione:

- i lastrici di copertura devono essere considerati al pari di un tetto e non vanno inclusi nel calcolo della superficie complessiva;
- i terrazzi di copertura, qualora legittimi alla data del sisma, concorrono al calcolo della superficie complessiva;
- le superfici pavimentate al piano terra sono da intendersi come cortili e, qualora danneggiate dal sisma, concorreranno al calcolo delle superfici secondo le previsioni del punto 3 comma 1 articolo 16 dell'ordinanza n. 24/2023.