



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

Ill.mo Commissario Straordinario

On. Giovanni Legnini

SEDE

Oggetto: parere in merito all'ammissibilità degli interventi di ristrutturazione edilizia nel sub-ATO 2-B-Urbanizzato, art. 28 NTA del PdRi

Si pone il caso di un immobile sito nel Comune di Casamicciola Terme, danneggiato dagli eventi calamitosi che hanno interessato l'Isola d'Ischia, per cui si prevede un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione integrale e ricostruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del Testo unico dell'edilizia di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380.

L'immobile è classificato tra gli "altri edifici e aggregati" ai sensi dell'art. 33, primo comma, lett. e), delle NTA del PdRi, e dunque, ai sensi comma 5-bis dello stesso articolo 33, segue le disposizioni del sub-ATO di appartenenza, cioè il *2-B-Urbanizzato*, disciplinato dall'Art. 28 NTA.

L'art. 28 prevede, tra gli "interventi consentiti" elencati al quarto comma, la *ristrutturazione edilizia, come definita dal DPR 380/2001*. Tuttavia, al successivo comma 8, quinto punto, del medesimo art. 28, la stessa ristrutturazione edilizia è annoverata, insieme con la ristrutturazione urbanistica, tra gli "interventi non ammissibili".

Al riguardo si evidenzia che in tema di ristrutturazione edilizia, con una specifica osservazione al Piano di Ricostruzione adottato, la Struttura Commissariale aveva segnalato alcune discrepanze nel testo delle NTA.

La suddetta osservazione è riportata - con ID SC1.12 - nell'elaborato "*Esame delle osservazioni al Piano di Ricostruzione adottato con Delibera di Giunta Regionale n. 752 del 21.12.2024 (BURC n. 88 del 30.12.2024) aggiornamento 08.08.2025*" allegato al PdRi approvato:

Artt. 22, 24, 26, 28, 29, 31

Si ritiene opportuna una generale verifica delle disposizioni relative agli interventi non ammessi, e segnatamente nei sub_ATO sottoindicati, con particolare riferimento alla ristrutturazione edilizia, soprattutto se ciò implichi di fatto un obbligo di delocalizzazione, e dunque la necessità di aggiornare gli artt. 15-bis e 38:

- all'art. 22 la ristrutturazione edilizia non è presente né tra gli interventi ammessi (co. 2) né tra gli interventi vietati (co. 3);

- all'art. 24 la ristrutturazione edilizia non risulta ammessa (co. 3, lett. A), ma sono presenti direttive per il PRIA (co. 3, lett. D);



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

- all'art. 26 la ristrutturazione edilizia sembra ammessa solo senza demolizione e ricostruzione (co. 3), in quanto non sono ammesse né la ricostruzione di edifici e/o porzioni degli stessi crollati e/o demoliti e/o diruti, né la demolizione e ricostruzione di edifici e/o porzioni degli stessi (co. 4).
- all'art. 28 la ristrutturazione edilizia (e urbanistica) risulta non ammessa (co. 10), ma al contempo ammessa (co. 4);
- all'art. 29 la ristrutturazione edilizia sembra vietata senza condizioni (co. 3);
- all'art. 31, la ristrutturazione edilizia non è ammessa nelle zone ricadenti nella zona Versanti collinari con presenza di contesti a predominanza archeologica del PPR.
- In tutti i casi in cui la demolizione e ricostruzione è ammessa "ove ciò sia consentito in attuazione delle disposizioni del PAI", integrare tale dicitura aggiungendo di seguito le parole "tenuto conto del Piano-programma degli interventi di cui all'ordinanza vi commissariale speciale n. 8/2024 e fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 39".

L'osservazione è stata ritenuta "ACCOGLIBILE con riformulazione degli artt. delle Nta del PdRi osservati".

Preliminarmente si evidenzia che la non ammissibilità della ristrutturazione edilizia in alcuni sub-ATO del Piano di Ricostruzione era determinata dall'incompatibilità di tale tipologia di intervento con il Piano paesaggistico della Regione Campania vigente all'epoca della sua adozione.

Nel PdRi approvato, le disposizioni attuative dei sub-ATO citate nell'osservazione, oltre ad adottare le definizioni degli interventi edilizi fornite dal Testo unico dell'edilizia, sono state armonizzate a quelle della Sezione funzionale dell'Ambito di Tutela n. 20 del nuovo Piano Paesaggistico dell'Isola d'Ischia, approvato con DGR della Regione Campania n. 77 del 22.10.2025, di cui il Piano di Ricostruzione integra le componenti di tutela paesaggistica (Tav. QC.28) e le relative prescrizioni.

Nel solo caso dell'art. 28 si ravvisa un mancato recepimento dell'osservazione accolta, permanendo le due disposizioni contrastanti ai commi 4 e 8. Pertanto, al fine della corretta interpretazione e attuazione della disciplina del sub-ATO 2-A, si osserva quanto segue.

Nel vigente Piano Paesaggistico l'immobile in esame ricade nella componente "Aree urbanizzate ricomprese in area vulcanica" in cui il PPR si pone obiettivi di miglioramento dell'assetto insediativo e consente tutte le tipologie di intervento edilizio salvo la ristrutturazione urbanistica e la nuova costruzione, come si evince dalle prescrizioni d'uso del punto 15. *Aree urbanizzate di interesse paesaggistico comprese nelle aree vulcaniche e costiere* del "Catalogo AT20 - Isola d'Ischia_post osservazioni";

Non può intendersi che nel sub-ATO 2-B il Piano di Ricostruzione abbia adottato scelte più restrittive del PPR, cioè conservative di un tessuto edilizio *che costituisce la parte dell'insediamento di recente urbanizzazione in cui il piano non riconosce la sussistenza di valori architettonici e storico identitari o di valori paesaggistici di eccezionale rilevanza. È la porzione di territorio urbanizzato avente carattere non identitario in cui realizzare complessivi interventi di riqualificazione paesaggistica* (art. 28, co.1).

Il Piano di ricostruzione, infatti, ammette sempre interventi di ristrutturazione edilizia, con l'eccezione dei beni culturali e salvo richiamare il rispetto delle norme del PAI in caso di demolizione e ricostruzione. Nei soli sub-ATO 1-F2, cioè in aree prossime o coincidenti con gli alvei, e sub-ATO 1-F1, in presenza di rischi idrogeologici non mitigabili, il PdRi favorisce espressamente il diradamento insediativo: nel sub-ATO 1-F2, consentendo solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione senza ricostruzione (art. 25, co.2); nel sub-ATO F1, assoggettando l'intera area a vincolo



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per gli interventi di riparazione, di ricostruzione, di assistenza alla popolazione e di ripresa economica nei territori dell'Isola d'Ischia

espropriativo e consentendo, solo *a seguito dell'eventuale decadenza del vincolo preordinato all'esproprio* (art. 24, co.4), interventi di ricostruzione degli immobili non ricompresi nei piani di delocalizzazione commissariali.

È utile infine osservare che all'art. 26 NTA, che nel testo adottato presentava la medesima doppia disposizione dell'art. 28, risulta aggiornato l'elenco degli interventi assentiti al comma 3 (analogamente al comma 4 dell'art. 28) e la corrispondente disposizione di divieto è correttamente abrogata (co.4).

Tutto ciò considerato, si ritiene che all'interno del sub-ATO 2-A - Urbanizzato del PdRi, in coerenza con il vigente Piano Paesaggistico regionale, siano consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di cui al DPR 380/2001, come previsto dal quarto comma dell'art. 28 NTA. Per conseguenza, la presenza della "ristrutturazione edilizia" tra gli interventi non ammissibili al successivo comma 8 è da considerarsi un mero errore materiale del testo delle NTA.

In ogni caso, ove non si volesse accedere alla tesi illustrata, con conseguente riformulazione del comma ottavo, la Regione potrebbe fornire, tramite l'Ufficio competente, un'interpretazione autentica della norma precisando che la ristrutturazione edilizia non ammissibile, ai sensi del citato comma ottavo, deve intendersi riferita alla sola tipologia disciplinata dall'art. 10, lett. c) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

L'Esperto Giuridico della Struttura Commissariale

Prof. Avv. Pierluigi Mantini

Arch. Chiara Santoro

Esperta in programmazione e pianificazione
della Struttura Commissariale

Arch. Paola Marotta

Coordinatrice dell'Unità Organizzativa attuazione del PdRi
e procedimenti di delocalizzazione della Struttura Commissariale