

# Testo Unico della Ricostruzione Privata

Approvato con Ordinanza n. 130 del 15 dicembre 2022

## Il contesto

Le ordinanze commissariali succedutesi nel tempo, a partire dagli eventi sismici del 2016/2017, risultano inevitabilmente permeate dai caratteri della **“contingenza, necessità ed urgenza”**, legati a fasi temporali, esigenze sociali, assi tematici differenti.

La complessità del quadro regolatorio è stata inoltre ulteriormente incrementata dagli interventi di novellazione del D.L. 189/2016, che hanno tracciato mutamenti di rotte e richiesto nuove ordinanze attuative.

Pertanto, nel corso degli anni si sono **stratificate disposizioni normative**, motivate dalla necessità dell’aggiornamento, che hanno determinato correzioni e integrazioni, ripetizioni di discipline procedurali, **criticità di comprensione** in relazione alle necessità temporali poste dalla particolare categoria di edificio e/o intervento.

**Preso atto di tali criticità si è individuata la necessità di un riordino sistematico ed organico della normativa in materia di ricostruzione attraverso l’adozione di un Testo unico.**

## Il lavoro preparatorio

Il complesso lavoro di stesura del Testo Unico si è svolto nell'arco di molti mesi con un ampio coinvolgimento della Struttura commissariale e degli USR.

La bozza del Testo unico è stata inoltre sottoposta a consultazione pubblica, cui hanno partecipato cittadini, ordini professionali, associazioni di categoria e comitati, e i sindaci dei comuni, contribuendo con osservazioni e proposte al miglioramento del Testo.

Infine, nella Cabina di coordinamento tenutasi in data 30 novembre 2022 è stata espressa l'intesa da parte dei Presidenti delle Regioni sulla proposta di Testo Unico da approvare.

## Cos'è il Testo Unico

### II TESTO UNICO DELLA RICOSTRUZIONE PRIVATA

**costituisce una sistemazione organica delle ordinanze commissariali vigenti, via via emanate dopo gli eventi sismici del 2016 e del 2017, con le innovazioni necessarie ad assicurare maggiore completezza, chiarezza, semplicità e stabilità del quadro regolatorio nel tempo.**

#### **Non sono dunque confluite nel Testo unico:**

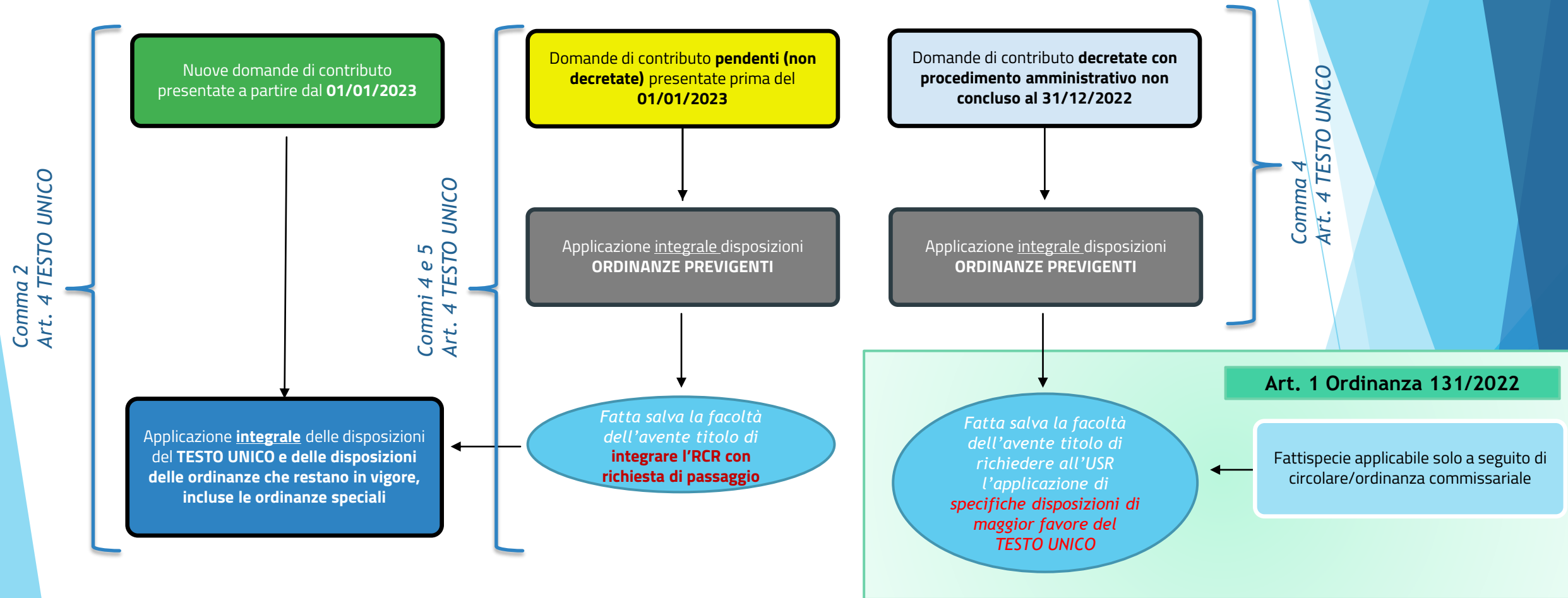
- le ordinanze commissariali relative alla **ricostruzione di opere pubbliche**,
- le ordinanze commissariali relative agli **edifici di culto**,
- le **ordinanze speciali in deroga**;

## Entrata in vigore e regime transitorio

### Entrata in vigore del Testo Unico: **01/01/2023**

- Alle domande di contributo presentate **dopo il 01/01/2023 si applicano le disposizioni del Testo Unico**
- Alle domande di contributo presentate **prima del 01/01/2023 continua ad applicarsi la disciplina prevista dalle ordinanze vigenti al momento della presentazione della domanda**
- Per le domande pendenti (non decretate) è ammessa la facoltà di **ripresentare la domanda** e quindi di avvalersi delle disposizioni del Testo Unico
- **Ai sensi dell'art. 1 della OCSR 131/22 ai procedimenti amministrativi non ancora conclusi alla data del 31 dicembre 2022, su richiesta dell'interessato, si applicano le disposizioni di maggior favore previste nel Testo Unico. La materia dovrà essere disciplinata da specifica circolare interpretativa commissariale**
- Restano in vigore anche dopo l'entrata in vigore del Testo Unico le ordinanze:
  - n. **5/2016** (Delocalizzazione immediata e temporanea di stalle, fienili e depositi)
  - n. **9/2016** (Delocalizzazione immediata e temporanea delle attività economiche)
  - n. **51/2018** (Interventi di ricostruzione su edifici pubblici e privati già interessati da precedenti eventi sismici);
  - allegato A all'ordinanza n. 108/2020**;
  - n. **126/2022** (Misure in materia di eccezionale aumento dei costi delle materie prime nella ricostruzione ed altre disposizioni e modifiche e integrazioni ad altre ordinanze vigenti)
- **Tutte le restanti ordinanze in materia di ricostruzione privata (vedi allegato 15 al Testo Unico) non sono più vigenti dal 01/01/2023 fatti salvi gli effetti giuridici maturati.**

Entrata in vigore e regime transitorio – Art. 4 TESTO UNICO coordinato con l'art. 1 dell'Ord. 131/2022 e con l'art. 4 dell'Ord. 136/2023



## Strutturazione del Testo Unico

**Il Testo Unico è suddiviso in Parti, articolate in Capi a loro volta articolati in Sezioni:**

- ❖ la **Parte I** è dedicata ai **principi generali**, alle **definizioni comuni** e al **regime transitorio**.
- ❖ la **Parte II** si occupa dei **soggetti beneficiari e requisiti** (Capo I), dell'**oggetto del contributo** (Capo II), della **disciplina del contributo** (Capo III), dei **contenuti della domanda di contributo** (Capo IV), del **procedimento** e dell'**istruttoria per il rilascio del contributo** (Capo V), dell'**erogazione del contributo** (Capo VI), dei **controlli** (Capo VII), della **disciplina delle conferenze dei servizi** (Capo VIII).
- ❖ la **Parte III** disciplina i procedimenti speciali e cioè quelli riguardanti gli **edifici di proprietà privata di interesse culturale e paesaggistico** (Capo I), gli **edifici di proprietà privata destinati a uso pubblico**, il **mutamento di destinazione d'uso** e gli interventi di ricostruzione su **edifici colpiti da precedenti eventi sismici e su edifici già dichiarati inagibili** (Capo II);
- ❖ la **Parte IV** è dedicata alla **Programmazione ed alla pianificazione urbanistica** (Piani Attuativi, PSR, ecc)
- ❖ la **Parte V** si occupa degli operatori privati ossia dei **Professionisti** (Capo I), degli **Amministratori di condominio e dei presidenti di consorzio** (Capo II) e delle **Imprese** (Capo III)

**Costituiscono inoltre parte integrante del Testo Unico n.15 Allegati, di prevalente contenuto tecnico, in cui salvo alcune importanti eccezioni, non sono state introdotte innovazioni rispetto alla normativa previgente.**

# Strutturazione del Testo Unico

Artt. 1-4  
PARTE I  
Principi, definizioni,  
regime transitorio

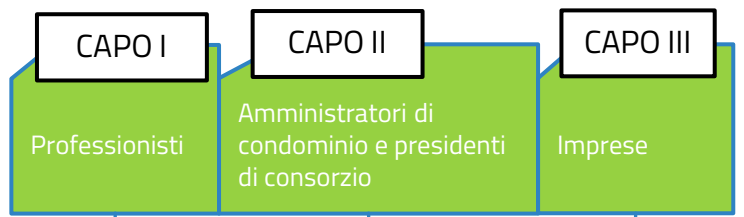
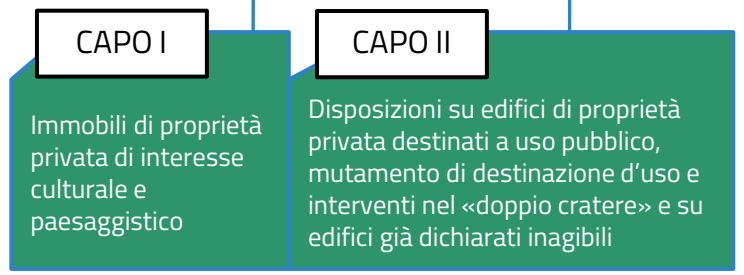
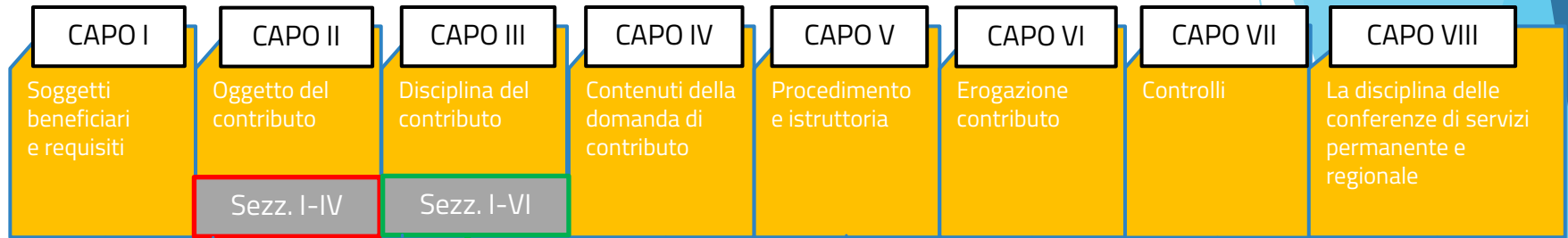
Artt. 5-88  
PARTE II  
Soggetti beneficiari, oggetto  
dell'intervento, misura del  
contributo, domanda,  
procedimento

Artt. 89-104  
PARTE III  
Procedimenti speciali

Artt. 105-112  
PARTE IV  
Programmazione e  
pianificazione  
urbanistica

Artt. 113-131  
PARTE V  
Operatori privati

Allegati



SEZIONE I - Disposizioni generali  
SEZIONE II - Aggregati edilizi, interventi unitari, collabenti  
SEZIONE III - Delocalizzazioni degli edifici ad uso abitativo e produttivo  
SEZIONE IV - Interventi di demolizione o messa in sicurezza

SEZIONE I – Disposizioni generali  
SEZIONE II – Interventi per la riparazione dei danni lievi di edifici ad uso abitativo e produttivo  
SEZIONE III – Interventi per la riparazione dei danni gravi di edifici con tipologia costruttiva assimilabile ad abitativa  
SEZIONE IV – Interventi per la riparazione dei danni gravi di edifici ad uso produttivo e per la ripresa delle attività economiche e produttive  
SEZIONE V – Bonus edilizi e contributi della ricostruzione  
SEZIONE VI – Misure in materia di eccezionale aumento dei costi delle materie prime nella ricostruzione



## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Soggetti beneficiari**

L'art. 6 del T.U. è dedicato ai **soggetti beneficiari del contributo per la ricostruzione privata**, che rimangono i medesimi con l'introduzione di alcune importanti novità:

- ❖ **Comma 1 lettera a** - è innovativa la parte relativa ai **Comuni/Enti Locali** che ora **possono acquisire, a qualunque titolo** (compravendita, donazione, esproprio ecc.), **la proprietà o altro diritto reale di godimento di immobili danneggiati, per finalità di pubblico interesse e possono conseguentemente richiedere il contributo come un qualunque soggetto privato, agendo iure privatorum.**
- ❖ **Comma 1 lettera b** - Per gli edifici residenziali, **possono beneficiare del contributo i familiari, che si sostituiscono ai proprietari degli immobili danneggiati, non solo nell'ipotesi di "seconda casa" ma anche per le "prime case" e per gli immobili locati a terzi.** Inoltre, **cambia la definizione di "familiari" che nel T.U. comprende i parenti fino al 4° grado, il coniuge e affini solo fino al secondo grado** (non più gli affini fino al 4°).
- ❖ **Comma 9** – stante quanto previsto al punto precedente, **i proprietari che intendono delegare alla presentazione della domanda un familiare, non avranno necessità di conferire una Procura Speciale Notarile, essendo sufficiente una delega semplice, sia per le prime che per le seconde case.**

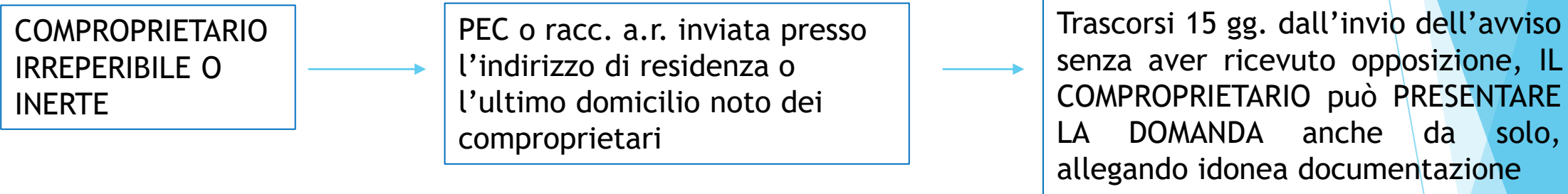
Viceversa, **qualora i soggetti beneficiari intendano conferire mandato alla presentazione della richiesta di contributo ad un soggetto terzo** (non familiare), **sarà sempre necessaria la Procura Speciale Notarile.**

Ciò comporta che **nel caso di Comunione o Condominio di Fatto, se la domanda non è presentata da uno dei proprietari o da un loro familiare, sarà sempre necessaria la Procura Speciale Notarile.**

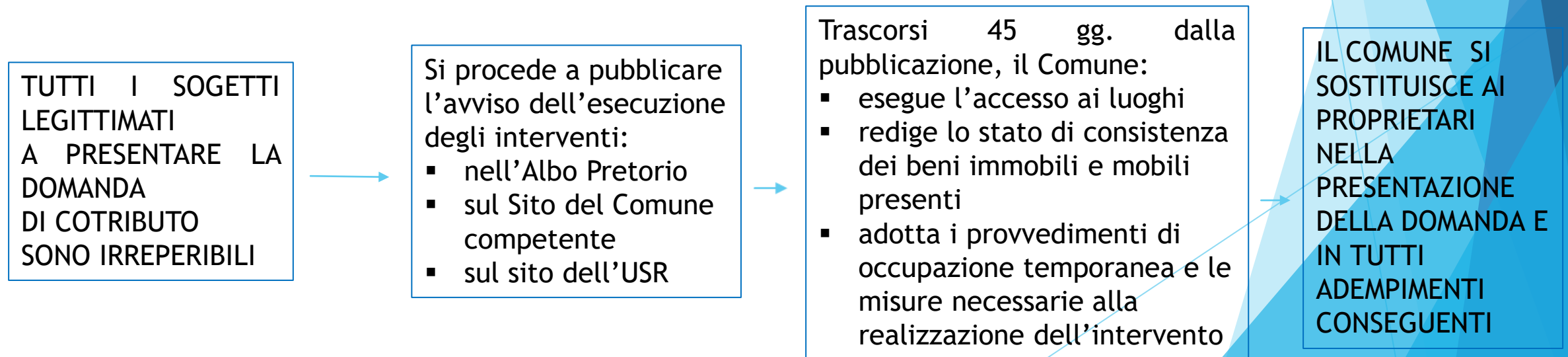
**Nel caso di Condominio Registrato o Consorzio, invece, la domanda può essere presentata dall'amministratore o dal presidente del consorzio, senza la necessità di Procura Speciale Notarile.**

## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Soggetti beneficiari**

- ❖ **Comma 3** – rimane invariata la procedura secondo cui anche uno solo dei comproprietari può presentare la domanda di contributo, ma **viene introdotto il termine di 15 giorni**



- ❖ **Comma 4** – introduce il potere di sostituzione dei Comuni in caso di proprietari irreperibili



## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Soggetti beneficiari**

- ❖ **Comma 11** – viene esplicitato per la prima volta che, **in caso di condominio, le maggioranze DEROGATE dall'art. 6 comma 11 del DL n. 189/2016, valgono anche in caso di TOTALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE di un edificio con Livello Operativo L4, ma sempre nei limiti previsti dalla legge e dal successivo art. 8, comma 4 T.U. ossia quando la DEMOLIZIONE può ritenersi OBBLIGATORIA (IN CASO DI LIVELLO OPERATIVO L4, NEI CASI DI EFFETTIVA NECESSITA', LADDOVE IL TECNICO DIMOSTRI CON RELAZIONE DI CALCOLO STRUTTURALE CHE CON UN INTERVENTO DI SOLO ADEGUAMENTO SISMICO NON SI RIESCA A RAGGIUNGERE L'INDICE DI SICUREZZA SISMICO PREVISTO DALLE NTC 2018, § 8.4.3.)**

## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Incompatibilità Professionisti**

Rispetto al passato cambiano le ipotesi di **incompatibilità** che riguardano i professionisti (tecnici e amministratori)

- ❖ **Art.113, comma 8 - L'incompatibilità fra tecnico e imprese esecutrici dei lavori, nel T.U., riguarda SOLO IL DIRETTORE DEI LAVORI, non più i progettisti.**
- ❖ **Art. 116, comma 4, lettera k -** specifica quali sono i requisiti che i professionisti devono avere per potersi iscrivere all'elenco speciale, prevedendo che **sussista incompatibilità tra l'iscrizione all'Elenco speciale e IL RUOLO DI DIPENDENTE /O COLLABORATORE PUBBLICO /O PRIVATO, A TEMPO DETERMINATO /O INDETERMINATO, svolto da soggetti che sono preposti al ricevimento/istruttoria/ approvazione delle pratiche della ricostruzione, o che sono competenti alle predette attività.**
- ❖ **Art. 125, comma 1 –** specifica che **l'attività di amministratore di condominio o presidente di consorzio, relativamente all'intervento da effettuare, è incompatibile con ogni prestazione tecnica ammessa a contributo.**  
**Inoltre, all'amministratore di condominio o presidente di consorzio si applica il regime di incompatibilità con le imprese esecutrici dei lavori, previsto dal precedente articolo 113, comma 8: «deve rilasciare apposita dichiarazione auto certificativa con la quale attesti di non avere avuto negli ultimi tre anni rapporti di legale rappresentante, titolare, amministratore, socio, direttore tecnico, dipendente, collaboratore coordinato e continuativo con l'impresa appaltatrice e con le eventuali imprese subappaltatrici, nonché con le imprese incaricate delle indagini preliminari geognostiche e/o le prove di laboratorio sui materiali, né di avere rapporti di coniugio, di parentela, di affinità ovvero rapporti giuridicamente rilevanti ai sensi e per gli effetti 111 dell'art. 1 della legge 20 maggio 2016, n. 76, con il titolare o con chi riveste cariche societarie nelle stesse»**

## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Compensi Professionisti**

### **DISCIPLINA DEI COMPENSI DEI PROFESSIONISTI TECNICI**

Rimane in vigore l' Ord. 108/2020 per i compensi professionali dei tecnici, il T.U. introduce come unica novità:

- ❖ **Art.114, comma 1 – il rimborso delle spese tecniche è riconosciuto in regime forfettario nei limiti del 20%**, pertanto, il comma 2 dell' art. 4 dell' Allegato A dell' ordinanza 108 viene superato, ossia, **non è più necessaria la rendicontazione dettagliata delle spese.**

### **DISCIPLINA DEI COMPENSI DEGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO E PRESIDENTI DI CONSORZIO:**

- ❖ **Art.122, comma 1 – In attuazione dell'art. 34, comma 7bis, del DL 189/2016, l'anticipazione del 50% ora può essere erogata** non solo al progettista, al geologo e alle imprese esecutrici delle indagini preliminari geognostiche e prove **MA ANCHE agli amministratori di condominio e ai presidenti di consorzio, aventi i requisiti di cui all'art. 71 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile.**
- ❖ **Art. 124, comma 2- in ragione della necessità di garantire adeguata professionalità alle attività degli amministratori di condominio o consorzi, anche ai fini assicurativi, è possibile incrementare sino al 50% i COMPENSI degli amministratori di condominio e dei presidenti di consorzio** (così come disciplinati dal comma 1 del medesimo articolo), **se in possesso dei requisiti dell'art.71 bis disp. att. c.c.**  
**N.B.** nel caso in cui l'amministratore o presidente di consorzio sia un proprietario non in possesso dei requisiti di cui alle lettere f) e g), comma 1 dell'art. 71-bis disp. att. cc. (= diploma, corso di formazione e aggiornamento professionale) il compenso professionale verrà riconosciuto ugualmente, mentre la **maggiorazione NO**).

**Art. 129, comma 1 – disciplina i requisiti di qualificazione degli operatori economici e dei professionisti**, richiamando l'articolo 8, co. 5, lett. c), del DL 189/2016 e **stabilendo che i requisiti di cui all'art. 84 del codice dei contratti pubblici devono essere posseduti, esclusivamente per i lavori di importo superiore ai 258 mila euro, anche per gli interventi finanziati attraverso il cosiddetto superbonus** di cui all'art. 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34.

Pertanto, l'unico discrimine è l'importo dei lavori: **LA SOA va sempre posseduta se tale importo è superiore a euro 258.000,00**

## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Determinazione del livello operativo**

### Il TURP non introduce sostanziali novità in merito a:

- ❖ Procedura di valutazione preventiva del livello operativo (esito **E** della scheda AeDES) – *Art.7 comma 1*
- ❖ Procedura di autorizzazione alla progettazione dell'intervento di miglioramento sismico **o adeguamento sismico/demolizione e ricostruzione** e contestuale valutazione preventiva del livello operativo (esiti **B** o **C** della scheda AeDES) – *Art.7 comma 3*
- ❖ Condizioni di danno e carenze danni lievi (*Allegato 1*) e danni gravi (*Allegato 4* produttivi e *Allegato 5* abitativi)
- ❖ Corretta individuazione delle Unità Strutturali all'interno del perimetro indicato nella scheda AeDES – *Art.7 commi 5 e 6*
- ❖ In sede di controllo: immodificabilità del livello operativo approvato dall'USR e comunicato al soggetto legittimato – *Art.77 comma 4*

Viene specificato che: «Il livello operativo per l'edificio danneggiato, approvato definitivamente dall'Ufficio speciale per la ricostruzione e comunicato ai soggetti legittimati, non può essere soggetto a modifiche **da parte di professionisti incaricati**» – *Art.7 comma 8*

### Il TURP introduce ulteriori disposizioni rispetto alla normativa previgente:

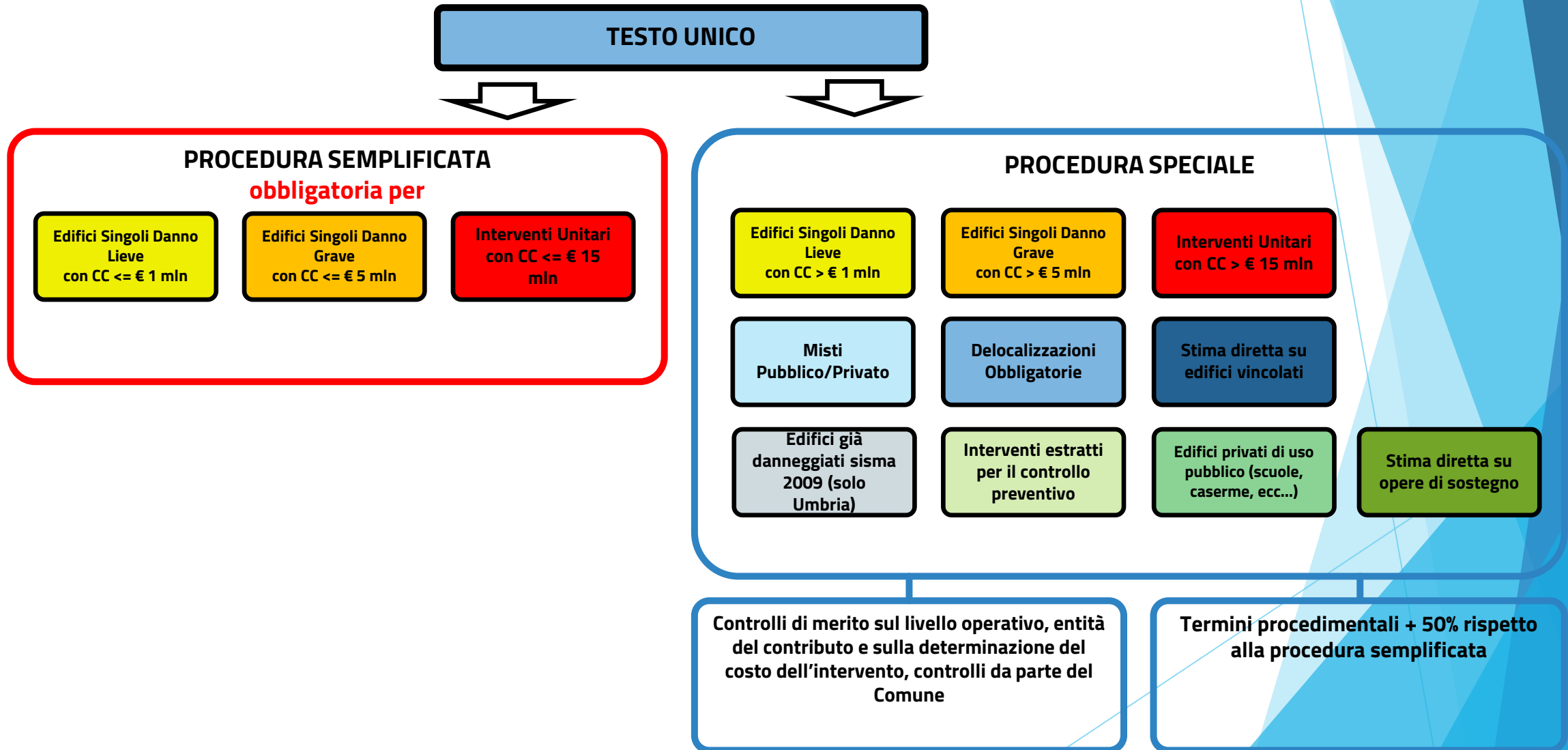
- ❖ **Edifici oggetto di demolizione definitivi dai GTV (Ordinanze Speciali):** «in considerazione del **riconoscimento "d'ufficio" del costo parametrico per il livello operativo L4, NON** si applicano le disposizioni relative alla determinazione preventiva del livello operativo di cui all'art. 7, nonché le disposizioni ivi contenute relative alla autorizzazione alla progettazione dell'intervento di miglioramento, adeguamento sismico o demolizione e ricostruzione, con contestuale valutazione del livello operativo, per gli edifici classificati con esiti B o C» – *Art.32 commi 7 e 8*
- ❖ **Demolizione anticipata di edifici con L4:** «la richiesta di concessione ed erogazione dell'anticipazione per le spese di demolizione può essere presentata anche contestualmente alla richiesta preventiva del livello operativo» – *Art.32 comma 13*
- ❖ **L4 automatico per edifici oggetto di provvedimenti della Pubblica Amministrazione** (ad es. ordinanza sindacale di demolizione) «Per la ricostruzione degli edifici la cui demolizione **totale o parziale** è imposta da provvedimenti della pubblica amministrazione, è concesso un contributo sulla base del costo parametrico determinato ai sensi delle tabelle 6 e 7 dell'Allegato 5 pari al livello operativo L4» – *Art.42 comma 3* (edificio assimilabile all'abitativo) e *art.44 comma 6* (edificio produttivo)

# Testo Unico della Ricostruzione Privata

Approvato con Ordinanza n. 130 del 15 dicembre 2022



Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Procedure**



## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – Procedure

Vengono delineati due distinti procedimenti per la concessione del contributo:

**PROCEDIMENTO SEMPLIFICATO**, in analogia al precedente procedimento disciplinato dall'Ord. 100/2020, per gli interventi il cui costo convenzionale è pari o inferiore alle soglie:

- a) euro **1.000.000,00**, per gli interventi di immediata riparazione per il rafforzamento locale degli edifici residenziali e produttivi che presentano danni lievi;
- b) euro **5.000.000,00**, per gli interventi di ripristino con miglioramento o adeguamento sismico o di nuova costruzione per le abitazioni o le attività produttive che presentano danni gravi;
- c) euro **15.000.000,00**, per gli interventi unitari volontari o obbligatori.

**PROCEDIMENTO SPECIALE** (procedimento ex novo che supera il procedimento ordinario ex Ord. 62/2018) da attuare nei casi di:

- ❖ Superamento delle soglie di costo convenzionale;  
e indipendentemente da tali soglie,
- ❖ su edifici di proprietà mista pubblica e privata (art. 12 del T.U.);
- ❖ di delocalizzazioni obbligatorie (artt. 23 e 24 del T.U.);
- ❖ su edifici vincolati sottoposti a stima diretta del contributo (art.91, comma 5 del T.U.);
- ❖ alle pratiche oggetto di verifiche a campione e controlli (art.76, comma 2 del T.U.);
- ❖ su edifici strategici privati ad uso pubblico, quali a titolo esemplificativo scuole paritarie e caserme (art. 102, comma 3 del T.U.);
- ❖ su opere di sostegno connesse ad edifici inagibili per i quali gli incrementi della lettera b) dell'art. 37 (danni lievi), della lettera h) della Tabella 7 dell'Allegato 4 (danni gravi produttivi) e della lettera m) della Tabella 7 dell'Allegato 5 (danni gravi abitativi) non siano sufficienti.

## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Procedura Speciale**

Nella procedura speciale, analogamente alla procedura semplificata, **gli USR e gli Uffici Comunali procedono, in autonomia e parallelamente, all'istruttoria e all'adozione dei provvedimenti di competenza**, rispettivamente secondo il T.U. e il D.P.R. 380/01.

Si esplica con controlli di merito

### Da parte dell'USR:

- ❖ Congruità del livello operativo;
- ❖ Controllo a campione delle voci contenute nel computo metrico di progetto;
- ❖ Completezza del quadro tecnico economico;
- ❖ Verifica del costo ammissibile a contributo;
- ❖ Verifica della ripartizione fra opere strutturali e finiture.

Da Parte degli Uffici Comunali, che ne danno comunicazione all'USR:

- ❖ Necessità di pareri in materia ambientale o paesaggistica e richiesta convocazione della conferenza Regionale;
- ❖ Utilizzabilità ai fini produttivi o abitativi degli immobili;
- ❖ Esistenza di abusi totali o parziali, salva la possibilità di sanatoria;
- ❖ Domande di sanatoria non ancora definite.

Nella procedura speciale i **termini procedurali sono aumentati della metà** rispetto a quanto previsto per il procedimento semplificato.

60 giorni

90+30+10 giorni



**90 giorni**

**135+30+15 giorni per l'emanazione del decreto**

## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Titoli abilitativi e Ricostruzione Conforme**

Gli interventi per la ricostruzione di edificio danneggiati dal sisma avviene attraverso i titoli edilizi di S.C.I.A e P.D.C. secondo l'art. 12 del D.L. 189/2016 nonché gli artt. 20, 22 e 23 del D.P.R. 380/01.

Si conferma, pertanto, all'art. 62 del Testo Unico, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 189/2016, la disciplina della **RICOSTRUZIONE CONFORME** a quella legittimamente preesistente (a meno delle lievi difformità di cui all'art. 1-sexies del D.L. 55/2018) **senza particolari autorizzazioni**:

*«gli interventi di ricostruzione di edifici pubblici o privati in tutto o in parte lesionati, crollati o demoliti od oggetto di ordinanza di demolizione per pericolo di crollo, sono autorizzati e immediatamente attuabili anche in deroga ai vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, a condizione che detti interventi siano diretti alla realizzazione di edifici conformi a quelli preesistenti quanto a collocazione, ingombro planivolumetrico e configurazione degli esterni, fatte salve le modifiche planivolumetriche e di sedime necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, igienico-sanitaria, di sicurezza e per l'accessibilità.»*

In particolare:

- ❖ Tutti gli interventi conformi, anche per le ristrutturazioni con totale demolizione nei centri storici, sono realizzati attraverso la **SCIA EDILIZIA**;
- ❖ Gli interventi riguardanti nuove costruzioni, delocalizzazioni o che determinano aumenti di volumetrie o superfici rispetto a quelle preesistenti, salvo che per ragioni di efficientamento energetico e sismico, sono attuati previo rilascio di **Permesso di Costruire**.

Le **deroghe** riguardano:

- Prescrizioni, indici, parametri edilizi e urbanistici contenuti negli strumenti urbanistici comunali, nei regolamenti edilizi e nella pianificazione territoriale;
- Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- Nulla osta di competenza dell'Ente Parco Nazionale dei Monti Sibillini e dell'Ente Parco Nazionale del Gran Sasso e dei Monti della Laga;
- Autorizzazioni e nullaosta, secondo quanto previsto dagli articoli 6, 11 e 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394 e alla valutazione di incidenza ambientale ai sensi della direttiva 92/43CEE "Rete Natura 2000";
- Nulla osta per vincolo idrogeologico R.D. 3267/23.

## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Novità sulle Sanatorie per la ricostruzione privata**

All'art. 65 vengono introdotte delle novità in termini di sanatoria di edifici per i quali si richiede il contributo, in particolare:

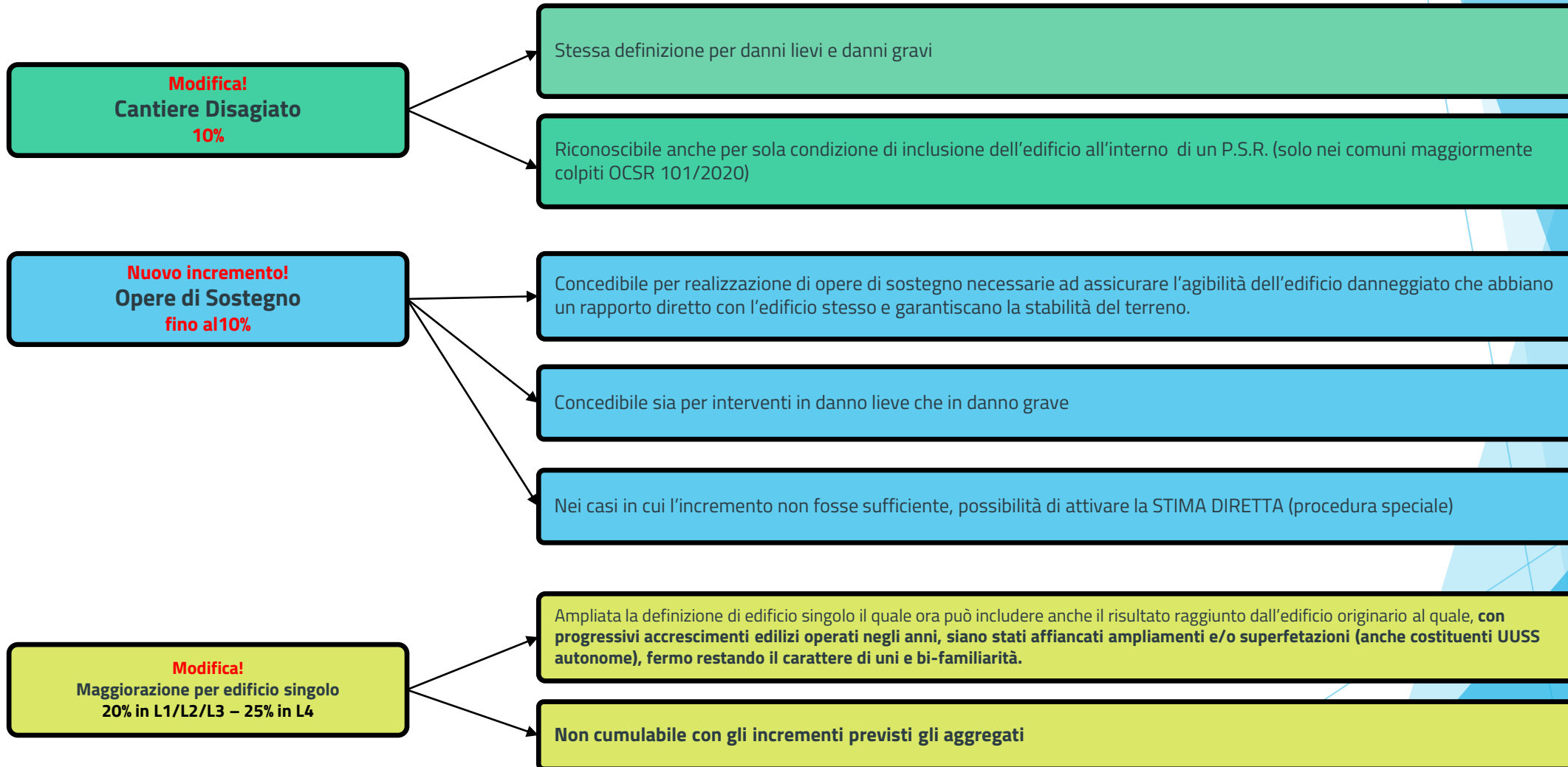
- ❖ Al comma 1, viene estesa la possibilità di procedere alla **sanatoria di lievi difformità strutturali** per tutti i comuni di cui all'art. 1 del D.L. 189/2016 (**anche FUORI CRATERE**) a norma e nei limiti dell'art. 1-sexies del D.L. 55/2018 nonché dall'art. 20-bis, comma 1, del decreto legge 6 novembre 2021, n. 152, convertito con modificazioni dalla legge 29 dicembre 2021, n. 233:

*«[...] le disposizioni previste dall'articolo 1-sexies, comma 1, del decreto-legge 29 maggio 2018, n. 55, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2018, n. 89, per gli edifici interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016 si applicano agli interventi di ricostruzione nel cratere del sisma del 6 aprile 2009. Le predette disposizioni si applicano anche [...] **ai comuni interessati da eventi sismici per i quali sia intervenuta la deliberazione dello stato di emergenza a far data dal 6 aprile 2009, anche non ricompresi nei crateri, limitatamente agli edifici classificati alla data del 31 dicembre 2021 con esito C o E ai sensi dei decreti del Presidente del Consiglio dei ministri 5 maggio 2011, pubblicato nel supplemento ordinario n. 123 alla Gazzetta Ufficiale n. 113 del 17 maggio 2011, e 14 gennaio 2015, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 61 del 14 marzo 2015**».*

- ❖ Al comma 3, nei casi di abusi in totale o grave difformità, **ai fini dell'efficacia** del titolo edilizio abilitativo e **della concessione del contributo** è necessario che sia rilasciato il conseguente titolo in sanatoria oppure, in caso di esito negativo del procedimento, sia stato **demolito quanto abusivamente realizzato**;
- ❖ Al comma 4, le difformità parziali o lievi nelle tipologie di interventi soggetti a Scia o permesso di costruire, sono sanzionate ai sensi del Titolo IV, Capo II, del Testo unico dell'edilizia, secondo i procedimenti previsti dalla legge, **i cui esiti sono comunicati dal Comune agli Uffici Speciali per la Ricostruzione**. A tali fini, **il progetto** dell'intervento di riparazione o di ricostruzione dell'edificio danneggiato dal sisma **dovrà farsi carico, ove possibile, della rimozione o demolizione delle opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire**, ai sensi dell'art. 34 del Testo unico dell'edilizia.

**Attenzione!** Gli interventi di rimozione delle opere realizzate in parziale difformità, per entrambi i commi 3 e 4, **sono a cura e spese dei responsabili dell'abuso, da detrarre nella determinazione del contributo.**

## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Incrementi**



## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Aggregati di proprietà misto pubblica privata contenenti unità strutturali di proprietà interamente pubblica**

Si introduce l'ammissibilità a contributo, con le procedure di ricostruzione privata, degli interventi su **aggregati** di proprietà misto pubblica privata **contenenti unità strutturali interamente pubbliche** (edifici di Classe D'Uso II ai sensi della NTC 2018), quando:

- ❖ la parte privata rappresenti più del 50% della superficie complessiva dell'intero aggregato;  
*ovvero*
- ❖ il costo dell'intervento sulla parte pubblica non ecceda il 50% di quello complessivo dell'intervento.

Le unità strutturali di proprietà pubblica concorrono nel numero degli edifici utili ai fini dell'accesso agli incrementi e alle maggiorazioni previsti dall'articolo 13 del Testo Unico.

Il contributo sulle parti di proprietà esclusiva privata e **sull'interezza delle parti comuni**, compresa la quota di proprietà pubblica, è finanziato mediante il **credito d'imposta**.

Tale disposizione sul finanziamento delle parti comuni si applica anche al contributo determinato per singoli edifici di proprietà misto pubblico privata.

## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Obblighi dei beneficiari**

L'art. 35 del Testo Unico disciplina gli obblighi dei beneficiari del contributo. Le principali novità rispetto alle precedenti ordinanze sono:

- ❖ **I mutamenti di destinazioni d'uso** con opere o senza opere **non sono più vietati** ma sono disciplinati dagli artt. 23-ter e 23 quater del D.P.R. 380/01, fermo restando che ai fini dell'ammissione a contributo si considera la destinazione d'uso che l'immobile aveva alla data del sisma 2016. Le eventuali nuove opere aggiuntive, funzionali al cambio di destinazione d'uso, sono in acollo ai proprietari.

**Attenzione!** Resta fermo per le unità immobiliari ad uso produttivo, il mantenimento della destinazione ad attività produttiva, anche diversa da quella in esercizio alla data del sisma, per almeno **2 anni** dalla fine lavori.

**Attenzione!** Nel caso si voglia aumentare il numero di unità immobiliari appartenenti all'edificio, è obbligatorio mantenere la destinazione d'uso preesistente.

- ❖ Nel caso di trasferimento di proprietà, in data successiva al sisma, alla RCR deve essere allegata una **dichiarazione** con cui il richiedente attesti l'eventuale **esistenza di una polizza assicurativa** sull'immobile al momento del sisma, in quanto il contributo concesso è al netto dell'indennizzo assicurativo.

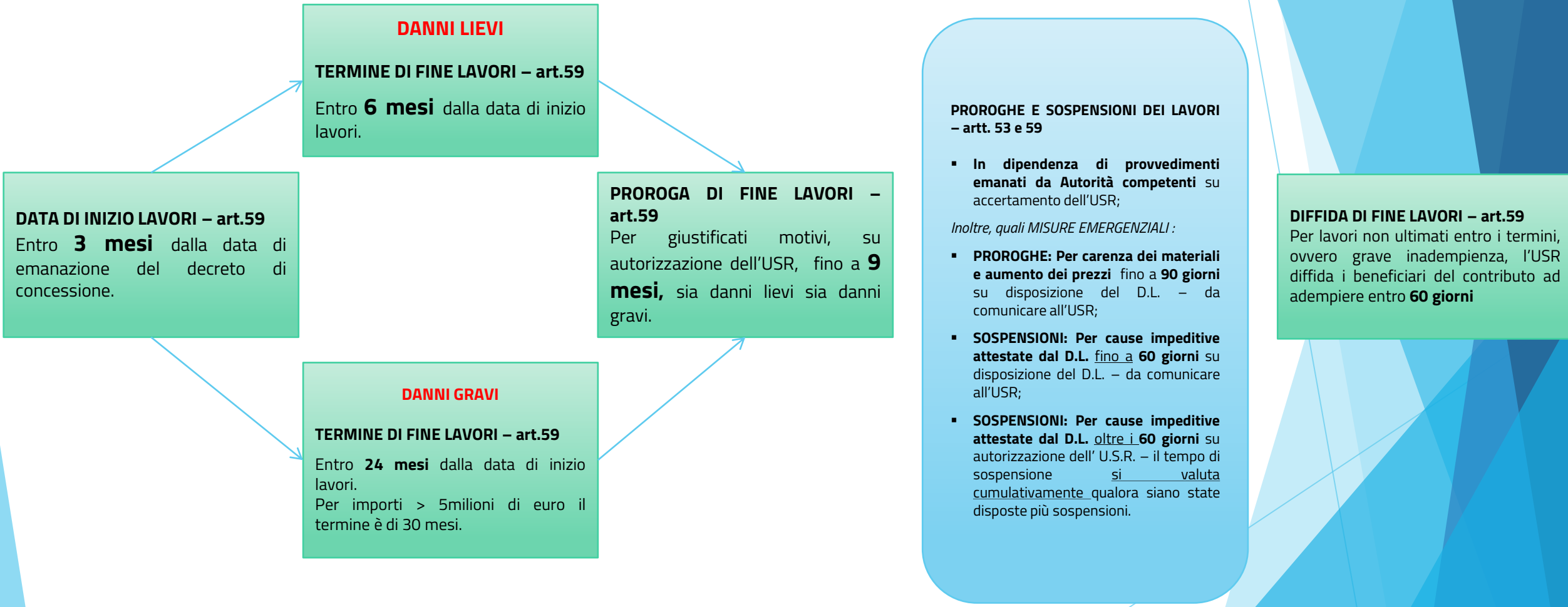


## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – Costi ammissibili a contributo per edificio con danni lievi o gravi

Fra i **costi ammissibili a contributo**, si rilevano le seguenti novità:

- ❖ Le spese per le opere di ripristino strutturale o realizzazione di **OPERE DI SOSTEGNO necessarie ad assicurare l'agibilità dell'edificio danneggiato e abbiano un rapporto diretto con l'edificio stesso**. Per gli stessi interventi è previsto un incremento del costo convenzionale fino al **10%**. Qualora non fosse sufficiente detto incremento, può essere richiesta la verifica di congruità all'USR attraverso stima diretta dei costi (segue procedura speciale);
- ❖ Nel caso di edifici danneggiati, caratterizzati dalla contestuale presenza di unità immobiliari non utilizzabili al momento dell'evento sismico ed altre che risultino utilizzabili a fini abitativi o produttivi, **il costo convenzionale sviluppato dalla unità immobiliare NON UTILIZZABILE viene ridotto al 65%**, a condizione che venga garantita l'agibilità strutturale e il ripristino delle finiture esterne.
- ❖ Sulla base di **MUTATE ESIGENZE** (non viene più specificato familiari) è possibile **incrementare il numero di unità immobiliari** destinate ad abitazione o ad attività produttiva, a parità di superficie complessiva dell'edificio e ferma restando la destinazione d'uso preesistente. Le opere aggiuntive derivanti dal frazionamento dell'immobile sono in acollo al soggetto legittimato. Il contributo è calcolato ammettendo il minore tra il costo convenzionale determinato sulla superficie delle unità immobiliari alla data del sisma e il costo dell'intervento previsto dal progetto di miglioramento sismico o di ricostruzione.

Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Tempi per l'esecuzione dei lavori e limiti per le varianti**



Nel corso dei lavori possono essere ammesse **VARIANTI** che si rendessero necessarie, anche in aumento, nel limite del **COSTO CONVENZIONALE**. Sia per gli edifici con danni lievi sia per quelli con danni gravi.

## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Superfici Accessorie e Pertinenze**

Riformulazione integrale della definizione delle superfici accessorie all'interno dell'edificio (ex pertinenza interna) e delle pertinenze (ex pertinenze esterne):

- ❖ "**superfici accessorie**", gli spazi interni all'edificio che, ancorché individuati con autonomi dati catastali, svolgono funzioni complementari a quella abitativa o produttiva quali garage, fondi, cantine, magazzini e soffitte accessibili e praticabili limitatamente alla parte avente altezza maggiore di metri 1,80, nonché i locali interni all'edificio di uso comune, quali androni d'ingresso, centrali tecnologiche, locali pluriuso, compresi quelli destinati al collegamento verticale (vani ascensori, scale e relativi pianerottoli) la cui superficie viene però calcolata una sola volta come proiezione sul piano orizzontale;
- ❖ "**pertinenze**", gli edifici o i manufatti edilizi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento di un edificio principale quali, a titolo esemplificativo, garage, magazzini o rimesse.

**Le pertinenze sono ammissibili a contributo indipendentemente dalle condizioni di agibilità dell'edificio principale.** Devono essere ubicate nell'area di sedime o in quella contigua a quella dell'immobile principale.

Il costo convenzionale delle pertinenze viene calcolato sulla base del livello operativo dell'edificio pertinenziale stesso, nel limite del 70% della superficie utile dell'immobile principale adibito ad abitazione o ad attività produttiva in esercizio alla data del sisma.

**La pertinenza può essere oggetto di separata richiesta di contributo rispetto all'edificio principale.** Nel caso di più pertinenze è necessario che le stesse siano oggetto di un'unica richiesta di contributo.

## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Erogazione del contributo**

Vengono introdotti **due nuovi SAL STRAORDINARI** aggiuntivi, ai sensi dell'art. 73:

1. Edifici caratterizzati da **DANNI GRAVI**: il cui costo convenzionale  $\geq 2.000.000,00\text{€}$  può essere richiesto un Sal straordinario aggiuntivo per lavori effettivamente eseguiti, il cui importo non può superare il **90%** del contributo concesso;
2. Edifici caratterizzati da **DANNI LIEVI**: non si applica alcun limite di costo convenzionale, può essere richiesto un Sal straordinario aggiuntivo per lavori effettivamente eseguiti, il cui importo non può superare il **90%** del contributo concesso. **Attenzione!** Qualora sia stato riconosciuto l'anticipo all'impresa in occasione del sal zero, il sal straordinario può essere richiesto attestando l'esecuzione di almeno il 30% dei lavori effettivamente eseguiti.

A tali misure si aggiunge, sempre all'art. 73, **l'estensione ai danni lievi** della possibilità di richiedere **l'anticipo per l'impresa** del 30% del contributo a lei spettante anche **nel corso dei lavori**, previa presentazione di polizza fideiussoria, comunque non oltre il termine per la corresponsione del secondo SAL.

**Attenzione!** I nuovi SAL STRAORDINARI introdotti all'art. 73 sono **ALTERNATIVI**, ai sensi dell'art. 6 dell' Ord. 131/2022, al SAL LAVORI PARZIALI di cui all'art. 52.



## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Intervento diretto dei Comuni**

Il Testo Unico, all'art.43, introduce la possibilità di attuare interventi diretti da parte dei Comuni, ai seguenti fini:

- ❖ salvaguardare il principio di completezza della ricostruzione e l'effettivo recupero dei centri storici;
- ❖ contrastare il deprezzamento degli immobili;
- ❖ garantire la sicurezza e l'incolumità pubblica;
- ❖ ridurre i processi di spopolamento delle aree interne;

pertanto, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 6, comma 1, lett. a), il **Comune si sostituisce al proprietario nell'esercizio delle facoltà e delle attività previste ai fini della ricostruzione e nel diritto al contributo, previa reiterata diffida.**

A tal fine, il Comune può altresì in ogni momento acquisire il consenso del proprietario all'esecuzione, **su sua delega e in sua vece**, senza costi aggiuntivi, degli adempimenti previsti dal Testo unico nonché alla realizzazione dei lavori tramite procedure ad evidenza pubblica, ove previsto.

## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – Controlli

Sulle domande di concessione del contributo ... le verifiche e i controlli sono **preventivi** e **successivi** alla concessione del contributo **sia per la procedura semplificata che per gli interventi della procedura speciale** – Art.76 comma 1

### CONTROLLI PREVENTIVI – art. 76

Sul **25%** delle domande di contributo presentate nel mese precedente

*NB: la percentuale è aumentata dal 20 al 25% rispetto alle Ordinanze previgenti*

### CONTROLLI SUCCESSIVI – artt. 77 e 78

- ❖ Percentuale di controlli successivi al rilascio del provvedimento di concessione del contributo, a cadenza mensile:
  - **10%** dei decreti (invariato)
  - **10%** a fine lavori (invariato)
  - Prima della conclusione dei lavori (controlli per estrazioni d'ufficio) (invariato)
- ❖ Specificato il termine di **90 giorni** dall'avvio del procedimento per l'effettuazione dei controlli sugli interventi di ricostruzione in corso di esecuzione ed eseguiti
- ❖ Specificato che l'esito del controllo va comunicato **anche al Comune**
- ❖ «La conclusione del procedimento avviene con l'adozione, entro il termine massimo di sei mesi dalla data del sorteggio e comunque **non oltre dodici mesi** dal decreto di liquidazione del conto consuntivo del contributo, del provvedimento di revoca totale o parziale del contributo ovvero di archiviazione.» : nelle Ordinanze il termine era di **diciotto mesi**
- ❖ «La comunicazione dell'archiviazione del procedimento di revoca **consente la ripresa dei lavori**» : sostituita la dicitura «...determina il riavvio dei lavori»

### Ambito di applicazione e modalità di effettuazione delle verifiche da parte del Commissario Straordinario – art. 79

«La struttura commissariale provvede, tramite gli Uffici speciali per la ricostruzione, alle verifiche previste dall'art. 12, comma 5, della legge speciale Sisma sui contributi complessivamente concessi, nella misura e con le modalità previste dagli articoli precedenti. Gli Uffici speciali per la ricostruzione segnalano al Vicecommissario e al Commissario straordinario, per quanto di competenza, i casi di gravi inadempimenti che possono comportare la revoca, l'annullamento o la decadenza dal contributo» : le competenze sui controlli, precedentemente attribuite al Commissario, vengono trasferite agli USR

Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Aggregati**

**ART. 13** «disciplina degli **AGGREGATI EDILIZI**»

Sostituisce artt. 15 e 15 bis ord. 19/2017

**AGGREGATO EDILIZIO COMPOSTO DA ALMENO TRE EDIFICI**

CON ABITAZIONE O ATTIVITA' PRODUTTIVA E TIPOLOGIA EDILIZIA ASSIMILABILE ALL'ABITATIVO

CON QUALSIASI LIVELLO OPERATIVO  
*50% della superficie totale dell'aggregato superiore o uguale a L1*

**INTERVENTO EDILIZIO**

Solo se adeguatamente motivato

**MEDESIMA CATEGORIA** (miglioramento o adeguamento sismico o demolizione e ricostruzione)

**DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE + ADEGUAMENTO SISMICO** con obbligo del raggiungimento di  $\zeta E \geq 0,80$

**MAGGIORAZIONI:**  
 10% almeno 3 edifici;  
 15% almeno 5 edifici;  
 17% almeno 8 edifici;  
 17% nel caso di isolato con 5 edifici.

Nel caso di AGGREGATO EDILIZIO CON PIU' PROPRIETARI

**CONSORZIO OBBLIGATORIO COSTITUITO CON VOLONTA' UNANIME DEI PROPRIETARI O LORO RAPPRESENTANTI**

Quorum partecipativi e deliberativi dell'assemblea consortile per l'**esecuzione dell'intervento**

NEL CASO DI **CONDOMINI GIA' COSTITUITI ANTE SISMA** PARTECIPANO E VOTANO SOLO I RAPPRESENTANTI DEI CONDÓMINI, **PREVIA ASSEMBLEA CONDOMINIALE CON VOTAZIONE ESPRESSA AI SENSI DELL'ART. 6 COMMA 11 DEL dl 189/2016**

PARTECIPAZIONE E DELIBERAZIONE DEI RAPPRESENTANTI DELLE UNITA' STRUTTURALI CHE COSTITUISCONO **PIU' DEL 50% DELLE SUPERFICI DELL'INTERO AGGREGATO**

Domanda di contributo corredata dal verbale di assemblea, dalle procure e dalle autocertificazioni redatti sulla base di specifici modelli commissariali, anche se non espressamente disciplinato nell'articolo

Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Interventi unitari**

**ART. 14 «INTERVENTI UNITARI»**

Sostituisce artt. 15 ter e 15 quater ord. 19/2017

**COMPOSTO DA DUE O PIU' EDIFICI**

CON ABITAZIONE O ATTIVITA' PRODUTTIVA (anche con tipologia edilizia non assimilabile all'abitativo)

CONTIGUI E/O STRUTTURALMENTE INTERCONNESSI

**INTERVENTO EDILIZIO**

**di MEDESIMA o DIVERSA CATEGORIA**

Non vi è l'obbligo del raggiungimento del medesimo livello di sicurezza

NO MAGGIORAZIONI;  
 NO MUTAMENTO DEL  
 LIV. OP. LO

**CONSORZIO O ALTRE  
 FORME ASSOCIATIVE PER  
 LA GESTIONE  
 DELL'INTERVENTO**

AMMISSIBILI LE SPESE DI  
 FUNZIONAMENTO  
 DELL'EVENTUALE CONSORZIO

Quorum partecipativi e  
 deliberativi dell'assemblea  
 consortile

NON AMMISSIBILI LE SPESE  
 TECNICHE CORRELATE ALLE  
 ATTIVITA' DEI RAPPRESENTANTI DEL  
 CONDOMINIO

PARTECIPAZIONE E DELIBERAZIONE DEI  
 RAPPRESENTANTI DELLE UNITA' STRUTTURALI  
 CHE COSTITUISCONO PIU' DEL 50% DELLE  
 SUPERFICI DELL'INTERO AGGREGATO

NEL CASO DI CONDOMINI GIA' COSTITUITI ANTE  
 SISMA PARTECIPANO E VOTANO SOLO I  
 RAPPRESENTANTI DEI CONDÒMINI, PREVIA  
 ASSEMBLEA CONDOMINIALE CON VOTAZIONE  
 ESPRESSA AI SENSI DELL'ART. 6 COMMA 11  
 DEL dl 189/2016

Domanda di contributo corredata dal verbale di assemblea, dalle procure e dalle autocertificazioni redatti sulla base di specifici modelli commissariali



Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Aggregati con edifici non ammissibili**

**ART. 17 «AGGREGATI CON EDIFICI NON AMMISSIBILI A CONTRIBUTO»**

Sostituisce c. 6bis art. 18 ord. 19/2017

**ESTENSIONE AMBITO DI APPLICAZIONE**

ELIMINATO IL LIMITE DEL 50% DELLA SUPERFICIE DELL'EDIFICIO NON AMMISSIBILE RISPETTO A QUELLA COMPLESSIVA DELL'INTERO AGGREGATO

SITUATI ANCHE AL DI FUORI DI CENTRI STORICI E DI NUCLEI URBANI E RURALI, PURCHE' L'INTERVENTO SIA DI TIPO CONSERVATIVO

**INTERVENTO EDILIZIO**

di **MEDESIMA CATEGORIA** (miglioramento o adeguamento sismico)

NEI CENTRI STORICI E NUCLEI URBANI E RURALI  
(ART. 16 COMMA 2)

E' CONSENTITA LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, ANCHE PARZIALE, DEL NON AMMISSIBILE

AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO, LA **SUPERFICIE DEL NON AMMISSIBILE**, OVE SIA INTERVENUTA LA DEMOLIZIONE E IN ASSENZA DI DOCUMENTAZIONE PROBANTE

CORRISPONDE

ALL'AREA DI SEDIME

Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Confronto artt. 13, 14 e 17**

	<b>ARTICOLO 13</b>	<b>ARTICOLO 14</b>
<b>NUMERO EDIFICI</b>	<i>Tre o più edifici inagibili</i>	<i>Due o più edifici inagibili</i>
<b>INTERCONNESSIONE</b>	<i>di tipo strutturale</i>	<i>di tipo strutturale o contigui</i>
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	<i>assimilabile all'abitativo</i>	<i>assimilabile all'abitativo o di tipo produttivo</i>
<b>LIVELLI OPERATIVI</b>	<i>≥ L1 per almeno il 50% della superficie totale dell'aggregato</i>	<i>qualsiasi livello operativo</i>
<b>U.S. IN LO</b>	<i>&lt; 50% della superficie totale dell'aggregato e costo parametrico L1</i>	<i>si, senza alcun limite di superficie e con costo parametrico L0</i>
<b>U.S. AGIBILE</b>	<i>≤ 20% della superficie totale dell'aggregato, preventivamente autorizzata dall'USR e costo parametrico L1</i>	<i>Non contemplato</i>
<b>PERTINENZE IN AGGREGATO o NEGLI INTERVENTI UNITARI</b>	<i>riconducibili alle superfici accessorie (art. 11) - recepito il vademecum del trattamento delle pertinenze negli aggregati edilizi</i>	
<b>TIPOLOGIA INTERVENTO</b>	<i>medesima categoria (miglioramento o adeguamento sismico o demolizione e ricostruzione) demolizione e ricostruzione + adeguamento sismico (<math>\zeta \geq 0,8</math>), solo se adeguatamente motivato</i>	<i>Di medesima o diversa categoria</i>
<b>FORME ASSOCIATIVE (in caso di più proprietari)</b>	<i>Consorzio</i>	<i>Consorzio o altre forme associative</i>
<b>SPESE DI FUNZIONAMENTO</b>	<i>Comprese nel contributo</i>	<i>Comprese nel contributo</i>
<b>MAGGIORAZIONI</b>	<i>10% almeno 3 edifici; 15% almeno 5 edifici; 17% almeno 8 edifici; 17% nel caso di isolato con 5 edifici</i>	<i>nessuna maggiorazione né mutamento del livello operativo L0</i>

**Articolo 17**



NEL CASO SIA PRESENTE UNA **U.S. NON AMMISSIBILE A CONTRIBUTO** ALL'INTERNO DI UN **AGGREGATO EDILIZIO**, SI DOVRA' EFFETTUARE UN INTERVENTO DELLA MEDESIMA CATEGORIA (MIGLIORAMENTO O ADEGUAMENTO SISMICO), SALVO LA POSSIBILITA' DI DEMOLIRE E RICOSTRUIRE NEI SOLI AMBITI DI CUI ALL'ART. 16 COMMA 2. E' PREVISTO, ALTRESI', L'INCREMENTO AL COSTO PARAMETRICO PONDERALE DI UNA PERCENTUALE PARI AL 60% DEL RAPPORTO TRA LA SUP. DEI NON AMMISSIBILI E QUELLA DELL'INTERO AGGREGATO

Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Aggregati nei centri storici e nei nuclei urbani e rurali**

**ART. 16 «AGGREGATI NEI CENTRI STORICI E NEI NUCLEI URBANI E RURALI»**

Sostituisce art. 16 ord. 19/2017

**DISPOSIZIONI APPLICABILI ALL'AGGREGATO EDILIZIO INDIVIDUATO DAL COMUNE**

ARTICOLO 13

ARTICOLO 17  
Desumibile dall'art. 20

Sussistono dubbi in ordine all'applicazione dell'art. 14 in quanto emerge un'incongruenza tra il comma 4 dell'art. 16 e il comma 4 dell'art. 20

**MOTIVI:**

L'art. 14 non prevede maggiorazioni ed è consentito anche nel caso di due sole u.s.. L'obbligo di costituzione da parte del Comune contrasterebbe con l'assenza di premialità. L'articolo 20, inoltre, nel disciplinare la determinazione del contributo, richiama solo gli artt. 13 e 17 e non l'art. 14.

E' da ritenersi consentito applicare quanto previsto dal comma 7 dell'art. 13, anche se non espressamente richiamato

**ART. 20 «COSTITUZIONE DEI CONSORZI OBBLIGATORI»**

I presidenti dei consorzio stabiliscono il termine per

**INTERVENTO SOSTITUTIVO DEL COMUNE**

PER LA COSTITUZIONE DEL CONSORZIO

PER L'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO

Anche nel caso di consorzio regolarmente costituito in caso di

**DETERMINAZIONE CONTRIBUTO AMMISSIBILE**

In base alla tipologia di intervento, disciplinati dagli

ARTT. 13 e 17 del TURP

**INERTI, DISSENZIENTI O IRREPERIBILI**

Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – Beni Culturali e Paesaggistici

**Definizione di immobili qualificati di interesse culturale dagli strumenti di pianificazione urbanistica**

(art. 89 comma 1 lettera e)



«... gli immobili, la cui costruzione sia stata conclusa in data anteriore al 1945, ricompresi nelle "zone a carattere storico, ambientale, paesistico" previste dai piani regolatori comunali ai sensi dell'articolo 7, comma 5, della legge n. 1150 del 1942 (nel testo introdotto con la legge 19 novembre 1968, n. 1187), **oppure** che siano qualificati di interesse culturale nella strumentazione urbanistica comunale, provinciale o regionale vigente o rientrino con medesima qualificazione nelle perimetrazioni dei centri storici e dei borghi tipici per motivi ambientali, culturali, storici, architettonici, effettuate dalle Regioni;»

La modifica consiste nella sola sostituzione della parola "**ovvero**" con "**oppure**" consentendo così di applicare gli incrementi di cui all'allegato 8 in presenza dell'una o l'altra condizione.

Occorre comunque dimostrare che l'immobile sia soggetto a specifiche misure conservative e/o prescrizioni, non essendo sufficiente la sola inclusione in zona A

(es. zona A da PRG con presenza di piano particolareggiato con prescrizioni per l'immobile = maggiorazioni concedibili)

Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – Beni Culturali e Paesaggistici

**Livelli di sicurezza da raggiungere per interventi di miglioramento sismico su IMMOBILI VINCOLATI di cui alla PARTE II DEL CODICE** (comma 3 art. 97 del TURP)



«Per i beni di cui all'articolo 89, comma 1, lettere a), b) e d), per i quali viene richiesto il contributo, qualora le esigenze di tutela non consentano il raggiungimento dei migliori livelli di sicurezza, deve essere garantita una capacità di resistenza "R", comunque non inferiore al valore di 0,6.»

introdotta la necessità di raggiungere una

**CAPACITÀ DI RESISTENZA "R" NON INFERIORE AL VALORE DI 0,6**

a differenza della precedente norma che indicava vincolava al solo miglioramento delle capacità di resistenza preesistenti dello 0,1

Si segnala una incongruenza che andrà corretta alla lettera x) comma 1 art. 3, dove si indica che il raggiungimento del livello compreso fra 60% e 80% non ha valore cogente per tali fattispecie di immobili

### Altre innovazioni:

- ❖ Art. 91 Comma 3 – **Interventi su elementi architettonici complementari** (fontane, recinzioni, chiostre, ecc): spese riconoscibili a contributo anche gli elementi che fanno parte di **ville antiche destinate ad abitazione ovvero ad uso pubblico** (e similari), con dichiarazione di interesse culturale ai sensi della parte II del Codice; **si applica la riduzione del costo parametrico** per classi di superficie; è richiesta l'**apertura al pubblico** di tali immobili per **finalità turistiche e culturali**
- ❖ Art. 92 Comma 4 – **Spese di Trasloco**: introdotto il limite di **5000 euro** per il riconoscimento a contributo delle spese per il trasferimento temporaneo in depositi idonei di arredi e suppellettili di interesse culturale, contenuti in immobili dichiarati di interesse culturale o sottoposti a tutela *ope legis*.

## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **Pertinenze**

### **Art.11**

#### **E' introdotta la possibilità di finanziamento delle sole pertinenze (esterne) associate ad edifici principali agibili**

- ❖ Devono essere garantiti i requisiti di ammissibilità già previsti per gli edifici principali inagibili (AeDES/fast\_perizia giurata, Ord. Sindacale, ecc.);
- ❖ Deve essere garantita la funzionalità all'abitazione o all'attività produttiva in esercizio alla data del sisma, ove ubicata nell'area di sedime o in prossimità della stessa;
- ❖ Rimane il limite di finanziabilità al 70% della superficie utile dell'edificio principale.

**Scompare l'associazione al costo parametrico dell'edificio principale, pertanto, la pertinenza (esterna) concorre con il costo parametrico associato al proprio livello operativo (anche in associazione ad edifici inagibili).**

Le «*pertinenze interne*» vengono sostituite, in termini di definizione, dalle «*superfici accessorie*».

Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente - **Interventi con risorse proprie o con incentivi fiscali - danni lievi**

**Art.8**

**E' introdotta l'ammissibilità, a proprie spese per la parte eccedente il contributo, di interventi volti al miglioramento/adeguamento sismico o demolizione e ricostruzione per edifici con danni lievi, ovvero senza l'obbligo dell'utilizzo dello strumento dell'incentivo fiscale**

- ❖ Il contributo è, ad ogni modo, determinato sulla base del costo parametrico associato al proprio livello operativo (LO);
- ❖ Il termine di esecuzione dei lavori è equiparato a quello previsto per gli interventi sugli edifici con danni gravi.

**Art.49**

**E' introdotta la proroga di 6 mesi per la conclusione dei lavori, in caso di utilizzo di incentivi fiscali, anche per interventi volti alla riduzione delle vulnerabilità sismiche**



## **Art.9**

**E' introdotta, in caso di ricostruzione, la possibilità di accorpamento degli edifici destinati ad attività agricola per migliorarne la funzionalità**

- ❖ Rimane il ripristino del territorio agricolo precedentemente occupato dagli edifici demoliti;
- ❖ Rimangono invariate le altre disposizioni normative già previste nelle ordinanze previgenti.

**E' introdotta la possibilità di finanziamento delle pertinenze rurali con le modalità previste per gli edifici principali**

- ❖ Devono essere garantiti i requisiti di ammissibilità per le attività produttive (ex allegato 1 OCSR n.13 ora allegato 3 del TURP);

Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente - **Ruderi e collabenti non ammessi a contributo – UI non utilizzabili in condominio**

**Art.21**

**E' disposto che l'accertamento di "collabenza", "fatiscenza" o "inagibilità" compete al Comune**

- ❖ In questi casi possono beneficiare esclusivamente del contributo per la sola demolizione del fabbricato con un costo parametrico parti a 100€/mq;

**E' introdotta la riduzione, al 65%, del costo parametrico per le UI non utilizzabili alla data dell'evento sismico ricomprese all'interno di condomini con UI utilizzabili**

- ❖ Il contributo verrà, ad ogni modo, destinato per le sole opere condominiali (strutture e finiture) e non saranno finanziabili le finiture interne.

## Principali innovazioni rispetto alla normativa previgente – **DELOCALIZZAZIONI OBBLIGATORIE**

Gli interventi di ricostruzione che riguardano edifici:

1. Ubicati in aree caratterizzate da dissesto idro-geomorfologico e/o in aree suscettibili di instabilità sismo indotta con dissesto del sedime
2. La cui delocalizzazione è imposta da provvedimenti della pubblica amministrazione in attuazione di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia o di provvedimenti in materia di igiene e sanità pubblica

### DELOCALIZZAZIONE IN ALTRO SITO IDONEO

#### CALCOLO DEL CONTRIBUTO

##### COSTO INTERVENTO

Maggiorazione fino al 30% del costo parametrico (demolizione e smaltimento macerie, acquisto area, ogni altra spesa conseguente)

##### COSTO CONVENZIONALE

COSTO PARAMETRICO L.O. L4 x sup edificio da delocalizzare

Maggiorazione fino al 5% del costo parametrico (atto pubblico di cessione gratuita della proprietà dell'area al comune e delle spese consequenziali)

#### AREA GIA ACQUISITA successivamente al sisma

- ATTO DI ACQUISTO;
- RENDICONDAZIONE ASSEVERATA DELLE SPESE EFFETTIVAMENTE SOSTENUTE (fatture e documentazione contabile)
- CONTO CORRENTE PRIVATO

#### AREA DA ACQUISIRE

- CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
- DICHIARAZIONE SULLA PIENA PROPRIETA' DELLA PARTE PROMITTENTE
- ASSEVERAZIONE DEL COSTO DI ACQUISTO AMMISSIBILE A CONTRIBUTO
- RICHIESTA DI ANTICIPAZIONE DELLE SPESE DI ACQUISTO DELL'AREA E CONTO CORRENTE DEDICATO (possibilità)

CONCESSIONE IN ANTICIPAZIONE DELLE SPESE ENTRO 15GG DALLA RICHIESTA (contabilità speciale)

- ATTO PUBBLICO DI ACQUISTO
- RENDICONDAZIONE ASSEVERATA DELLE SPESE EFFETTIVAMENTE SOSTENUTE (fatture e documentazione contabile)

#### CONCESSIONE DEL CONTRIBUTO

RIMBORSO DELLE SPESE ANTICIPATE IN OCCASIONE DEL SAL ZERO

L'IMPORTO DEL CONTRIBUTO, EROGATO IN ANTICIPAZIONE VERRA' RIVERSATO SULLA CONTABILITA' SPECIALE IN OCCASIONE DEL PRIMO SAL

### ACQUISTO EDIFICIO EQUIVALENTE

#### CALCOLO DEL CONTRIBUTO

##### COSTO DI ACQUISTO DELL'EDIFICIO + AREA DI PERTINENZA

##### COSTO CONVENZIONALE

COSTO PARAMETRICO L.O. L4 x sup edificio da delocalizzare o acquistato se inferiore

Maggiorazione fino al 20% del contributo concedibile (demolizione e smaltimento macerie, atto di trasferimento proprietà, ogni altra spesa conseguente)

#### EDIFICIO GIA ACQUISITO successivamente al sisma

#### EDIFICIO DA ACQUISIRE

E' stata eliminata, per gli edifici abitativi, la condizione del livello minimo di sicurezza alle azioni sismiche pari al 60% dando la possibilità di acquistare:

**EDIFICIO AGIBILE LEGITTIMO, NON OGGETTO DI CONTRIBUTO O CONFORME ALLA NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA, IN POSSESSO DELLA VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA CHE NE ATTESTI L'USO SENZA LA NECESITÀ DI INTERVENTI**

**LA SUPERFICIE DI OGNI UNITA' IMMOBILIARE ACQUISTATA NON PUO' ESSERE SUPERIORE A QUELLA DA DELOCALIZZARE**

**LA SUPERFICIE IN PIU' VA COMPUTATA IN ACCOLLO**

Nell'ambito dei PSR o piani attuativi viene data la possibilità ai proprietari di acquisire un immobile alternativo al contributo prima dell'avvio della procedura per l'adozione e approvazione dei piani nel termine di 90 giorni dall'avviso pubblico.

**Decorso il termine i proprietari non possono più ricorrere all'acquisto dell'edificio equivalente**

Aspetti legati alla sismica

Il TURP si uniforma alle NTC2018



Adeguamento  $\zeta_E \geq 0,80$

Ad eccezione di

Sopraelevazioni

Ampliamenti senza giunti

Nuovi elementi su cui grava più del 50% dei carichi

Il TURP recepisce il ticket sul superamento dello 0,80 (DM 477/2016) per L1, L2 ed L3



Art. 8, c. 3: «...gli edifici che rientrano nei livelli operativi L1, L2 ed L3 possono essere oggetto di interventi di adeguamento sismico o di demolizione e ricostruzione...»

Immobili dichiarati di interesse culturale

Immobili sottoposti a tutela *ope legis*

Edifici collabenti vincolati



$\zeta_E \geq 0,60^*$



Il TURP mantiene le deroghe per gli L4 vincolati dagli strumenti di pianificazione urbanistica e per gli L4 in aggregato, quando le disposizioni urbanistiche ne impongano la riedificazione in forma integrata

**\*0,80 per edifici scolastici**

**NOVITÀ:** le sanatorie con l'art. 1-sexies del DL 55/2018 sono possibili anche FUORI CRATERE



DL 9 agosto 2022, n. 115 (art. 31-bis)



«...le disposizioni previste dall'art. 1-sexies...si applicano... ai comuni interessati da eventi sismici per i quali sia intervenuta la deliberazione dello stato di emergenza a far data dal 6 aprile 2009, anche non ricompresi nei crateri, limitatamente agli edifici classificati alla data del 31 dicembre 2021 con esito C o E...»