

COMUNICATO STAMPA

Messa in sicurezza del territorio e ricostruzione privata: firmata l'ordinanza che fissa i termini, semplifica le procedure e dà certezze ai cittadini

Con l'ordinanza firmata oggi vengono emanate disposizioni incisive e molto innovative finalizzate a programmare e pianificare la ricostruzione dipanando il groviglio di criticità determinatosi dopo la frana del 2022, che si è aggiunto a una situazione che già era molto difficile e bloccata. Il complesso delle disposizioni è preordinato a far sì che ciascuno degli attori pubblici e privati, titolari di competenze per legge attribuite o di prerogative proprie, sia messo nelle condizioni di adempiere. E per ciascuno vengono fissati i termini di adempimento, in un quadro unitario del processo di ricostruzione post sisma e post frana ed introducendo i principi della programmazione e della pianificazione declinati con le priorità della sicurezza e della sostenibilità.

Innanzitutto, con l'approvazione definitiva del Piano di messa in sicurezza idrogeologica strutturale del territorio, disposto con l'ordinanza e condiviso con l'Autorità di bacino, la Regione e il Comune di Casamicciola, si stabilisce un nesso diretto tra sicurezza e ricostruzione. Per conseguire tale obiettivo gli edifici danneggiati vengono classificati in quattro categorie: la prima, circa la metà, è relativa agli edifici che possono essere ricostruiti subito senza altre condizioni; la seconda e la terza sono collegati all'approvazione dei progetti di messa in sicurezza del territorio; la quarta, quella più a monte o prospiciente gli alvei, a più alto rischio, è affidata integralmente al Piano di ricostruzione della Regione Campania. L'Autorità di bacino approverà il Piano stralcio del Pai entro il prossimo mese di maggio, la Regione adotterà il piano della ricostruzione entro il prossimo mese di giugno, per i proprietari degli edifici danneggiati che rientrano nella prima categoria (verde) si fissano tre scadenze a luglio, ottobre e dicembre. Per chi non rispetterà i termini sono introdotte conseguenze sanzionatorie (sospensione del Cas) e l'intervento sostitutivo del Commissario che attraverso un accordo con gli Ordini Professionali di Napoli indicherà i professionisti disponibili e presentare progetti.

Da oggi, dunque, i cittadini avranno maggiori certezze sui tempi e sulle responsabilità: sapranno cosa si può e cosa non si può fare, chi sono i soggetti responsabili e cosa accadrà in caso di inadempimenti. Per le delocalizzazioni, dopo aver registrato le gravi difficoltà di mercato, si procederà con l'iniziativa pubblica. Chi non riuscirà a reperire immobili sul mercato a condizioni accettabili, potrà prenotare l'acquisizione di un alloggio in sostituzione del contributo. La struttura commissariale, i Comuni e i consorzi di cittadini potranno acquisire la proprietà di volumi dismessi, ristrutturandoli e cedendoli agli aventi diritto che lo richiederanno, in tal modo determinando anche una riduzione di consumo di suolo. Numerose altre decisioni vengono assunte con l'ordinanza, dalla disciplina dei consorzi alla fissazione dei termini per la loro costituzione, dal piano di demolizioni pubbliche alle deroghe per realizzare impianti per il riuso di materiali da demolizione, dall'aumento del contributo per le demolizioni private al pagamento diretto dei sal ai professionisti e alle imprese, e diverse altre disposizioni.

“Sono soddisfatto per il lavoro molto complesso portato avanti negli ultimi mesi e per la condivisione piena con le istituzioni e tutti gli attori della ricostruzione – commenta il Commissario straordinario per la ricostruzione post-sisma e post-frana, Giovanni Legnini - Per la metà degli edifici si può partire e ci sono scadenze, sanzioni e poteri sostitutivi per chi non lo fa, per un'altra parte si procederà dopo avere approvato i progetti di mitigazione del rischio idrogeologico da parte della struttura commissariale e per quelli più a rischio e compromessi entro giugno si deciderà con il piano della ricostruzione e con le delocalizzazioni obbligatorie. I tasselli della difficile ricostruzione a Ischia dopo le due catastrofi si vanno componendo in un complesso mosaico nel quale ciascuno dovrà fare la propria parte. Ringrazio i sindaci, la Regione, l'Autorità di bacino e la Soprintendenza, per le intese raggiunte e per quanto faranno nelle prossime settimane e mesi”. Adesso, ha aggiunto Legnini, “servono i progetti e le imprese per ricostruire, i cantieri privati non li apre il commissario ma i cittadini, i loro professionisti e le imprese i quali hanno diritto ad un quadro di regole certe e chiare che abbiamo passo dopo passo provveduto a comporre. Il passo di oggi è quello più importante. Vigileremo affinché gli impegni vengano mantenuti e presenteremo ai cittadini i contenuti dell'ordinanza dopo la registrazione da parte della Corte dei Conti”.

Ecco una scheda di sintesi delle principali scelte e novità contenute nel provvedimento.

Aggiornamento del Piano di Messa in Sicurezza Idrogeologica del territorio di Casamicciola e della Ricognizione delle opere e degli interventi necessari negli altri Comuni, così come previsto dal decreto-Ischia.

La prima versione del Piano di messa in sicurezza era stata varata dal Commissario straordinario, nei tempi previsti dal legislatore, il 31 maggio del 2023. Dopo l'approvazione, l'Autorità di Bacino ha portato avanti un complesso lavoro di approfondimento dei suoi contenuti. Analoghi approfondimenti sono stati realizzati dalla struttura commissariale, con il sostegno delle Università e dei centri di competenza. All'esito di tali approfondimenti, è stato quindi definito l'aggiornamento del Piano che recepisce integralmente le indicazioni del Piano dell'Autorità di Bacino. Il Piano contiene l'individuazione precisa e completa degli interventi di messa in sicurezza strutturale dei territori colpiti dalle due castastrofi naturali e indica gli interventi prioritari la cui progettazione sarà avviata subito. I primi lavori di attuazione del Piano aggiornato partiranno, previa progettazione, dal Monte Epomeo con la realizzazione di paramassi, interventi corticali, sistemazione dei costoni e una prima fase di un ambizioso piano di sistemazione forestale. Sono previsti, inoltre, nuovi sistemi fognari e altri interventi corticali, nella parte più urbanizzata del territorio, per ridurre il rischio idraulico e idrogeologico. Il piano prevede una spesa complessiva di 178 milioni, di cui 51 milioni, già finanziati, destinati agli interventi prioritari. Le opere contenute nella Ricognizione delle opere e degli interventi necessari per la messa in sicurezza nei gli altri Comuni prevedono una spesa di 209 milioni, ancora da finanziare.

Si tratta, è bene precisarlo, degli interventi strutturali di mitigazione del rischio, e quindi definitivi, distinti dal "Piano degli Interventi urgenti di protezione civile di riduzione del rischio residuo e di prima messa in sicurezza" già programmati, interamente finanziati con oltre 80 milioni di euro oltre ai 10 milioni di euro stanziati ieri dal governo e già in fase di attuazione: oltre la metà degli interventi risultano già avviati o conclusi mentre gli altri sono in fase di progettazione o di avvio.

La Ricostruzione Pubblica finalizzata alle delocalizzazioni

L'altra grande scelta prevista nell'ordinanza è quella relativa alla ricostruzione pubblica per favorire le delocalizzazioni degli edifici. Infatti, a fronte del forte interesse che si è prodotto con le circa 60 domande di delocalizzazione volontaria già presentate alla struttura commissariale, si sono registrate forti difficoltà per reperire sul mercato dell'isola appartamenti o altri edifici in grado di soddisfare il bisogno dei cittadini che intendono spostarsi in altre aree. Una difficoltà destinata ad accrescersi quando saranno previste, dal piano della ricostruzione della Regione Campania, le delocalizzazioni obbligatorie. L'ordinanza definisce l'avvio delle procedure per acquisire al patrimonio pubblico edifici dismessi, ristrutturarli per riutilizzare le cubature e cedere poi le unità abitative che saranno realizzate a coloro che lo richiederanno. Prima di procedere all'acquisto, saranno pubblicati uno o più avvisi rivolti ai cittadini danneggiati dal sisma o dalla frana, con l'obiettivo di quantificare il numero dei soggetti che, in luogo del contributo, intenderanno ottenere la proprietà di un alloggio realizzato con l'intervento pubblico. Una volta quantificato il fabbisogno, si procederà all'acquisto degli immobili da ristrutturare per poi trasferire la proprietà degli alloggi ai richiedenti sulla base di una graduatoria che individuerà prioritariamente, tra gli aventi diritto, coloro per dovranno delocalizzarsi obbligatoriamente (per gli edifici situati in zone ad alto rischio) e i percettori del Contributo di autonoma sistemazione (Cas).

Il piano pubblico di demolizioni e semplificazioni per realizzare impianti di riuso

Parte degli edifici danneggiati dal sisma, che dovranno certamente essere demoliti e ricostruiti o delocalizzati e, in particolare, quelli prospicienti le strade pubbliche o quelli che sono stati puntellati o ingabbiati con strutture tubolari, sono oggetto di un piano organico di demolizioni su iniziativa pubblica. Il piano – si legge nell'ordinanza - sarà attuato dopo aver acquisito i progetti dei singoli lotti e i pareri della Soprintendenza, ovviamente d'intesa con il Comune di Casamicciola e quello di Lacco Ameno. Le aree di risulta dopo le demolizioni saranno riutilizzate per la ricostruzione, laddove ovviamente il Piano consentirà di farlo, o saranno rinaturalizzate o rigenerate e acquisite al patrimonio pubblico, laddove non sarà possibile ricostruire, salvo il diritto dei cittadini danneggiati al contributo per le delocalizzazioni. Il piano delle demolizioni partirà in breve tempo con i primi interventi già in corso di affidamento. L'ordinanza prevede anche semplificazioni procedurali per i soggetti privati che intenderanno realizzare impianti per il trattamento e il riuso delle macerie da demolizione, al fine di favorire i principi della circolarità e del riuso degli inerti. Anche in questo caso sarà pubblicato un avviso per verificare la disponibilità a realizzare questi impianti.

Scadenze condivise con le istituzioni

All'esito di numerosi confronti con l'Autorità di Bacino e con la Regione è stato condiviso in Conferenza dei Servizi un orizzonte temporale per la definizione degli interventi di pianificazione, con l'obiettivo di dare certezze ai cittadini impegnati nei processi di ricostruzione. In particolare, l'ordinanza indica al 31 maggio il termine per l'approvazione del Piano Stralcio del Pai da parte dell'Autorità di Bacino mentre con la Regione è stato condiviso che entro il 30 giugno sarà adottato il Piano della Ricostruzione, che dovrà dare risposte molto importanti ai cittadini e alle istituzioni locali sulla destinazione delle aree più a rischio e più compromesse. Dopo l'adozione, il piano sarà sottoposto alla condivisione partecipata dei Comuni e alle

osservazioni di cittadini e degli altri portatori di interesse.

Suddivisione in Ambiti dei territori danneggiati e piano programma per la ricostruzione privata

Nelle more dell'approvazione definitiva del piano della Ricostruzione della Regione Campania viene approvato il Piano-programma per la ricostruzione privata che suddivide il territorio in ambiti. La definizione del Piano di messa in sicurezza Idrogeologica ha consentito, infatti, di condividere con l'Autorità di Bacino, la suddivisione del territorio colpito dagli eventi calamitosi in quattro "ambiti", identificando le aree "sicure", dove già si può ricostruire, riguardanti circa la metà degli edifici danneggiati; quelle nelle quali, prima di far partire i lavori, è necessario progettare le opere di messa in sicurezza e, infine, le aree nelle quali si potrà ricostruire sulla base del Piano di Ricostruzione o si dovrà procedere con la delocalizzazione obbligatoria. La definizione di questi quattro ambiti ha consentito di individuare gli edifici nel seguente modo:

Verde. Attuazione diretta degli interventi, dove si può partire senza condizioni ulteriori. Non bisogna aspettare né il Pai né il Piano della ricostruzione. Tale area comprende 578 edifici.

Arancione. Attuazione solo dopo approvazione dei progetti di mitigazione e di contrasto del rischio idrogeologico. Si può fare la ristrutturazione edilizia, i tecnici possono progettare e presentare a domanda di contributo, anche nella forma semplificata, ma il relativo decreto di concessione del contributo potrà essere emanato solo dopo l'approvazione dei relativi progetti pubblici di messa in sicurezza del territorio da parte della struttura commissariale. Tale area comprende 193 edifici

Giallo. Attuazione sulla base delle previsioni delle norme di salvaguardia del piano stralcio del Pai e di quello definitivo che sarà adottato dall'Autorità di Bacino. Si possono quindi presentare i progetti nel rispetto delle prescrizioni contenute nella pianificazione dell'Autorità di Bacini. Tale area comprende 87 edifici.

Marrone. Attuazione degli interventi solo dopo l'approvazione del piano di ricostruzione della Regione Campania. Sono aggregati ed edifici localizzati in aree ad elevato rischio, oggetto di possibile delocalizzazione obbligatoria. L'area comprende 463 edifici.

Le scadenze e le conseguenze nel caso di mancato rispetto dei termini per i cittadini

L'ordinanza fissa poi alcuni importanti termini per dare certezze sui tempi della ricostruzione privata. I termini sono fissati esclusivamente per i proprietari di edifici che rientrano negli ambiti territoriali all'interno dei quali non sussiste alcun impedimento per procedere alla riparazione o ricostruzione degli edifici danneggiati (edifici segnalati in verde nella cartografia allegata all'ordinanza). Tra questi, per coloro che percepiscono il Cas il termine per la presentazione dei progetti è fissato al 31 luglio. Per i titolari di prime case o di attività produttive il termine è il 30 novembre. In tutti gli altri casi è il 31 dicembre. Ma ecco in dettaglio una tabella riassuntiva dei termini.

SCADENZE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI RIPARAZIONE O RICOSTRUZIONE O DELOCALIZZAZIONE DEGLI EDIFICI DANNEGGIATI DAGLI EVENTI SISMICI O CALAMITOSI (edifici verdi)

I termini indicati nella tabella sono validi per coloro che hanno o avranno definito le sanatorie edilizie. Per i proprietari di edifici con condono pendente, bisognerà ugualmente presentare la domanda entro i termini indicati ma in forma semplificata. Una volta definita l'istanza di condono, i cittadini hanno l'obbligo di completare la domanda semplificata con tutta la documentazione richiesta dalle ordinanze commissariali entro 90 giorni. Per gli edifici identificati con il colore arancione, i termini per la presentazione del progetto e della domanda di contributo sono fissati in 90 giorni che decorrono dall'approvazione del progetto di mitigazione del rischio. Per tutti gli altri non sono ancora stati fissati i termini in attesa dell'approvazione del Piano della Ricostruzione.

Il mancato rispetto dei termini comporta la sospensione del Cas e prevede, altresì, per tutti i soggetti che non hanno alcun impedimento alla presentazione della domanda, l'intervento sostitutivo del Commissario. Al cittadino sarà presentata una terna di professionisti fra i quali potrà scegliere il tecnico al quale affidare la progettazione della ricostruzione dell'edificio danneggiato. A tal fine è stato raggiunto un'accordo con gli ordini professionali degli ingegneri, degli architetti, dei geometri e dei geologi della Provincia di Napoli, per mettere a punto una convenzione che definirà le modalità di selezione dei professionisti disponibili ad assumere incarichi da parte dei cittadini.

I consorzi obbligatori

Sono individuate dal Commissario le Unità Minime di Intervento così come trasmesse dalla Regione Campania e, conseguentemente, si prevede la disciplina e i relativi termini per la costituzione dei consorzi obbligatori. La costituzione è obbligatoria in presenza di interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione degli edifici che compongono l'aggregato, e comunque in tutti i casi in cui le norme tecniche lo impongano per motivi correlati alla sicurezza sismica dell'edificio. La costituzione avviene con la

partecipazione dei proprietari che rappresentino superfici utili superiori al 50% di quelle complessive dell'aggregato. Entro 60 giorni dal provvedimento con il quale il Commissario straordinario identifica gli aggregati per cui è necessario provvedere ad una progettazione unitaria, i proprietari degli edifici devono procedere alla costituzione del consorzio obbligatorio per la presentazione di un'unica domanda di contributo. La domanda deve essere poi presentata entro i successivi 90 giorni dalla costituzione del consorzio. Il mancato rispetto dei termini comporta l'avvio dell'azione sostitutiva da parte del Commissario straordinario. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza dei termini, il Commissario invita i soggetti legittimati a costituirsi nel consorzio obbligatorio. In caso di inadempienza, il Commissario procede d'ufficio alla sua costituzione e alla nomina del presidente.

Semplificazioni e miglioramenti delle attuali normative

Vi sono poi diverse disposizioni di modifiche, integrazioni e miglioramento della disciplina della ricostruzione privata vigente.

Introduzione del pagamento diretto dei Sal (gli Stati di Avanzamento dei Lavori) alle imprese e ai professionisti per i quali oggi sono previsti due passaggi, il primo dal Commissario al Comune e il secondo dal Comune all'impresa o al professionista. Ci sarà invece un pagamento diretto all'impresa o al professionista.

Aumento del contributo per le demolizioni con un incremento di 85 euro a metro quadrato, cifra necessaria per il trasporto o lo smaltimento dei materiali. Il contributo pertanto aumenterà a 215 euro a metro quadro con la ulteriore possibile maggiorazione del 10%.

Possibilità di affidare le pratiche e le procedure per le delocalizzazioni volontarie e, nel futuro, anche per quelle obbligatorie, a professionisti diversi dai tecnici per la parte amministrativa, in modo che ciascun cittadino possa decidere se affidarsi ad un commercialista, a un avvocato o a un'altra figura professionale, fermo restando le competenze dei tecnici.

Obbligo di apertura dei cantieri, dopo aver ricevuto il decreto del commissario, entro 90 giorni e si prevede la possibilità di scegliere l'impresa a cui affidare i lavori dopo il decreto commissariale di concessione del contributo (oggi c'è l'obbligo di designarlo prima), in quanto con il prevedibile aumento dei cantieri della ricostruzione privata sarà più difficile trovare imprese disponibili a effettuare i lavori.

La scadenza per la presentazione delle domande di delocalizzazioni volontarie viene prorogata al 31 luglio. Spostata al 30 giugno prossimo anche la scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse ad alienare compendi immobiliari da destinare alla delocalizzazione di parte degli edifici danneggiati dal sisma.

L'Ufficio Stampa del Commissario Straordinario post-sisma e post-frana a Ischia
Napoli, 24 aprile 2024