



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'isola d'Ischia
interessati dal sisma del 21 agosto 2017

AVVISO PUBBLICO

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AD ALIENARE COMPENDEI
IMMOBILIARI DA DESTINARE ALLA DELOCALIZZAZIONE DI PARTE
DEGLI EDIFICI DANNEGGIATI DAL SISMA

SOMMARIO

PREMESSE

ART. 1 – FINALITÀ DEL PRESENTE AVVISO	2
ART. 2 – CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	2
ART. 3 – CONTENUTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	4
ART. 4 – MODALITA' ATTUATIVE DELLA PROCEDURA.....	4
ART. 5– TERMINI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE	4
ART. 6 – INFORMAZIONI SUL PROCEDIMENTO.....	5
ART. 7 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI	5



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'isola d'Ischia
interessati dal sisma del 21 agosto 2017

PREMESSE

L'art. 17, comma 3, del decreto-legge n. 109 del 2018 stabilisce che *«Il Commissario straordinario assicura una ricostruzione unitaria e omogenea nei territori colpiti dal sisma, anche attraverso specifici piani di delocalizzazione e trasformazione urbana, finalizzati alla riduzione delle situazioni di rischio sismico e idrogeologico (...)»*.

In tale ottica, il successivo art. 18, comma 1, dispone che tale organo, tra l'altro: 1) vigili sugli interventi di ricostruzione e riparazione degli immobili privati colpiti dal sisma del 21 agosto 2017; 2) operi la ricognizione dei danni unitamente ai fabbisogni e determini, di concerto con la Regione Campania, secondo criteri omogenei, il quadro complessivo degli stessi; 3) coordini e realizzi sia gli interventi di demolizione delle costruzioni interessate da interventi edilizi, sia la mappatura della situazione edilizia e urbanistica, per avere un quadro completo del rischio statico, sismico e idrogeologico.

L'art. 24-bis del decreto legge n. 109/2018, a sua volta, prevede, al comma 1, che *«la riparazione e la ricostruzione degli immobili danneggiati dal sisma del 21 agosto 2017 nonché la riqualificazione ambientale e urbanistica dei territori interessati sono regolate da un piano di ricostruzione redatto dalla Regione Campania»*, il quale assolve *« (...) alle finalita' dei piani attuativi di cui all'articolo 11 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, e dei piani di delocalizzazione e trasformazione urbana di cui all'articolo 17, comma 3, del presente decreto»*.

In conseguenza del noto evento franoso dello scorso autunno, è stato emanato il decreto-legge 3 dicembre 2022, n. 186, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 gennaio 2023, n. 9 il cui art. 5-ter, reca disposizioni atte a garantire *« (...) il necessario coordinamento tra gli interventi urgenti di messa in sicurezza idrogeologica del territorio e di ripristino delle infrastrutture e degli edifici pubblici, con particolare riferimento agli istituti scolastici, e degli immobili privati, a seguito degli eventi calamitosi verificatisi a partire dal 26 novembre 2022, e quelli di ricostruzione degli edifici colpiti dall'evento sismico del 21 agosto 2017 (...)»*.

In particolare, a mente dell'art. 5-ter, comma 2, *«Il Commissario straordinario, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, approva con ordinanza, acquisito in conferenza di servizi il parere dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino meridionale e sentita la regione Campania, un piano di interventi urgenti riguardanti le aree e gli edifici colpiti dall'evento franoso del 26 novembre 2022 nel comune di Casamicciola Terme, utilizzando a tale scopo anche gli esiti delle indagini e gli studi prodotti in attuazione di quanto previsto dall'articolo 1 dell'ordinanza del Capo del Dipartimento della protezione civile n. 951 dell'11 dicembre 2022, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 293 del 16 dicembre 2022 (...)»*.

Le previsioni del suddetto piano commissariale *« (...) integrano il piano di ricostruzione previsto dall'articolo 24-bis del decreto-legge 28 settembre 2018, n. 109, convertito, con modificazioni, dalla legge 16 novembre 2018, n. 130, ai fini del necessario coordinamento tra le azioni di*



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'isola d'Ischia
interessati dal sisma del 21 agosto 2017

contrasto del dissesto idrogeologico e gli interventi di ricostruzione post-sisma (...)» (art. 5 ter, comma 3, l. n. 9/2023).

Per altro verso, l'ordinanza commissariale n. 17 del 31 maggio 2022, recante «*Misure per la semplificazione e l'accelerazione degli interventi per la ricostruzione privata degli immobili danneggiati dal sisma del 2017 nei Comuni dell'isola di Ischia*», stabilisce, all'art. 1 comma 1, che tale attività ricostruttiva sia ispirata, tra l'altro, ai principi di messa in sicurezza degli edifici e del territorio, di ecosostenibilità degli interventi, di “incremento zero” delle volumetrie e delle superfici, di riduzione dei consumi energetici, nonché di contestuale risanamento dei danni provocati dal sisma.

Alla luce di tale cornice normativa, si ritiene opportuno, nell'ottica di una più celere azione amministrativa, realizzata anche attraverso la razionalizzazione e l'ottimizzazione di tempi e procedure, acquisire sin d'ora - nelle more dell'adozione, da parte della Regione, del Piano di ricostruzione ex art 24 bis d.l. n. 109/2018, recante l'individuazione delle aree destinate alla eventuale delocalizzazione di immobili colpiti dagli eventi calamitosi di cui sopra – un aggiornato quadro conoscitivo di eventuali compendi immobiliari, in particolare dismessi e/o inagibili, da utilizzare a tale scopo, onde attuare i predetti principi della ricostruzione “*a incremento zero*”, di “*non consumo del suolo*” e di *rigenerazione urbana*.

Tanto premesso, si dispone quanto segue.

ART. 01 – VALORE DELLE PREMESSE

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

ART. 1 - FINALITA' DEL PRESENTE AVVISO

1. Con il presente Avviso il Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'isola d'Ischia colpiti dal sisma del 21 agosto 2017 intende acquisire manifestazioni di interesse da parte di soggetti pubblici o privati al fine di reperire proposte di alienazione di compendi immobiliari da destinare all'attuazione dei piani di delocalizzazione di cui all'art 17 co 3 del DL 109/2018.

L'acquisizione delle manifestazioni di interesse è destinata alla realizzazione degli obiettivi di seguito declinati:

- a) in attuazione dei principi di derivazione nazionale e comunitaria di rigenerazione urbana, garantire il rispetto del principio della ricostruzione a “incremento zero” di nuove volumetrie e superfici, da attuarsi, anche in un'ottica di compensazione con la demolizione di immobili danneggiati e non recuperabili in considerazione del rischio



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'isola d'Ischia
interessati dal sisma del 21 agosto 2017

- sismico o idrogeologico (*art. 1 ordinanza commissariale n. 17/2022*), favorendo la rifunzionalizzazione e la rigenerazione di aree e immobili esistenti;
- b) stimolare un processo di recupero del patrimonio immobiliare dismesso, ad un tempo incrementando la qualità ambientale e contrastando il degrado urbanistico-edilizio e sociale;
 - c) attuare una ricostruzione unitaria e omogenea del territorio, anche attraverso specifici piani di delocalizzazione e trasformazione urbana adottando le necessarie direttive attuative (*art. 17, comma 3, D.L. n. 109/2018 convertito con modificazioni dalla L. 16 novembre 2018, n. 130*);
 - d) favorire procedimenti partecipati nel rispetto dei principi di trasparenza, non discriminazione ed economicità.

ART. 2 – CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

1. Oggetto del presente Avviso è l'acquisizione di manifestazioni di interesse ad alienare compendi immobiliari presenti sull'isola di Ischia, anche in stato attuale di inabitabilità o inagibilità. In ragione delle finalità espresse all'art. 1 del presente Avviso, i compendi dovranno avere una superficie minima edificata pari a 1000 mq., avente qualunque destinazione urbanistica, purché, avuto riguardo ai vincoli esistenti ed alla condizione del suolo, sia possibile effettuare interventi di ricostruzione di edifici a destinazione sia residenziale che produttiva.
2. Le suddette manifestazioni di interesse dovranno avere ad oggetto compendi immobiliari aventi i seguenti requisiti:
 - a) essere dislocati sul territorio dell'isola di Ischia, con priorità per il comune di Casamicciola e per le aree colpite dal sisma dei comuni di Lacco Ameno e Forio;
 - b) trovarsi, al momento della futura vendita o cessione, liberi da cose e persone e non essere gravati da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, vincoli di qualsiasi natura e specie, anche derivanti da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali o obbligatori.
 - c) essere preferibilmente in stato di dismissione, collabenza, inagibilità, con possibilità di realizzare interventi di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione. Non sono ammissibili proposte di locazione o di cessione della nuda proprietà, dell'usufrutto o di altri diritti reali.

ART. 3 - CONTENUTO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

1. Possono presentare manifestazione di interesse i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:
 - a) insussistenza di condizioni che determinano l'incapacità o il divieto di contrarre con la



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'isola d'Ischia
interessati dal sisma del 21 agosto 2017

Pubblica Amministrazione;

- b) insussistenza di situazioni che configurino conflitti di interesse attuali o potenziali alla partecipazione alla presente procedura;
 - c) non aver percepito, sui compensi immobiliari proposti in compravendita o su porzioni di essi, contributi pubblici negli ultimi dieci anni che ne precludano l'alienazione;
2. Il Commissario potrà richiedere ai proponenti precisazioni ed informazioni integrative nonché integrazioni documentali rispetto alla domanda pervenuta.
 3. I proponenti dovranno far pervenire alla scrivente Amministrazione la manifestazione di interesse, redatta in lingua italiana e sottoscritta dal proprietario del compendio o comunque da soggetto munito dei necessari poteri, nella forma della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 445/2000.
 4. La domanda si compone della seguente documentazione:

A) istanza di partecipazione conforme all'allegato Modello A;

B) relazione tecnica relativa all'immobile proposto in vendita predisposta sulla base dello schema di cui all'allegato Modello B contenente i seguenti elementi:

- a) sintetica relazione illustrativa del compendio immobiliare, contenente una rappresentazione anche fotografica, individuazione della dislocazione territoriale, pendenza di eventuali pratiche di condono sul compendio o sue porzioni, specifica delle dimensioni del compendio distinta per ciascuna tipologia di superficie, fermo restando il criterio dimensionale minimo richiesto all'articolo 2 del presente Avviso;
- b) documentazione catastale (visure e, se presenti, planimetrie e prospetti) degli immobili ricompresi nel compendio;
- c) indicazione dell'anno di costruzione e, se presenti, dei successivi interventi edilizi realizzati sugli immobili;
- d) descrizione dell'attuale stato di manutenzione dell'immobile, con specifica della sua attuale abitabilità ed agibilità ovvero della necessità di eseguire interventi di ristrutturazione/demolizione/costruzione;
- e) indicazione dello stato attuale di utilizzo del compendio ovvero del suo stato di dismissione, indicando, in tal caso, la data di ultimo utilizzo dello stesso.

C) proposta economica compilata e sottoscritta in conformità al Modello C allegato.

5. La proposta è vincolante per l'offerente per una durata di 180 gg. dal termine della presente procedura, ed è da intendersi a corpo per l'intero compendio immobiliare identificato nella domanda di partecipazione, senza esclusione di porzioni di esso e senza che il proponente possa riservarsi diritti sui beni appartenenti al compendio.



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'isola d'Ischia
interessati dal sisma del 21 agosto 2017

6. Il prezzo offerto è da intendersi al netto di IVA e oneri di qualsiasi tipologia, ivi comprese spese di registrazione contrattuali e notarili, ove necessarie, ed è riferito allo stato di fatto attuale dell'immobile, esclusi costi ed oneri relativi alle pratiche eventuali di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione necessarie.
7. Il Commissario straordinario, anche tenendo conto delle previsioni urbanistiche del redigendo piano della ricostruzione da parte della Regione Campania, si riserva di valutare le offerte pervenute e di negoziare il prezzo che in ogni caso non potrà eccedere la stima che sarà richiesta all'Agenzia delle Entrate -Territorio competente.

ART. 4 - MODALITA' ATTUATIVE DELLA PROCEDURA

1. Il presente Avviso è finalizzato unicamente alla raccolta di manifestazioni d'interesse e non comporta diritti di prelazione o preferenza, né impegno o vincoli per l'amministrazione procedente. Le informazioni e la documentazione ricevute saranno messe a disposizione dei comuni dell'isola o di soggetti giuridici, anche consortili o associativi, comunque da individuarsi con successivo e separato provvedimento che definirà, altresì, le modalità attuative dei piani di delocalizzazione e trasformazione urbana.

La manifestazione d'interesse non vincola in alcun modo all'acquisto dei compendi immobiliari proposti né, al termine di essa, verrà stilata alcuna graduatoria di merito tra le domande pervenute.

In particolare, il presente Avviso non costituisce invito a presentare offerte al pubblico ex art. 1336 c.c., né promessa al pubblico, ai sensi dell'art. 1989 c.c.

All'atto dell'adozione delle procedure attuative di cui al comma 1 del presente articolo, il Commissario si riserva di individuare criteri di preferenza per l'individuazione dei compendi immobiliari da acquisire in via prioritaria.

2. Il Commissario si riserva comunque in ogni momento di revocare, a suo insindacabile giudizio discrezionale, il presente Avviso o di non dar corso alle singole procedure di alienazione, senza che i soggetti interessati possano comunque vantare rimborsi o compensi per la compilazione e l'inoltro della manifestazione di interesse o di atti ad essa inerenti.

ART. 5 – TERMINI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

1. La manifestazione di interesse dovrà pervenire entro e non oltre le **ore 23:59 del 20 maggio 2023**, esclusivamente tramite invio a mezzo posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: commricostruzioneischia@pec.it.

La PEC dovrà avere come oggetto la seguente dicitura: “Manifestazioni di interesse – piani



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Commissario Straordinario per la ricostruzione nei territori dell'isola d'Ischia
interessati dal sisma del 21 agosto 2017

di delocalizzazione”.

Il presente Avviso sarà pubblicato sul sito istituzionale del Commissario, nella sezione Amministrazione trasparente, Bandi di gara e contratti, nonché sui siti istituzionali dei comuni dell'isola.

ART. 6 – INFORMAZIONI SUL PROCEDIMENTO

1. Il Responsabile del Procedimento è l'arch. Paola Marotta

Le richieste di ulteriori informazioni potranno pervenire esclusivamente a mezzo pec al seguente indirizzo commricostruzioneischia@pec.it con l'indicazione nell'oggetto della pec: *“Richiesta informazioni per manifestazioni di interesse – piani di delocalizzazione”*.

Le manifestazioni di interesse pervenute entro i termini saranno esaminate da un gruppo tecnico di valutazione successivamente nominato.

ART. 7 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

1. In conformità al Regolamento Europeo n. 679/2016 – Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (“GDPR”) e ss.mm.ii. sulla tutela dei dati personali si rammenta che il trattamento dei dati e delle informazioni che verranno comunicate sarà effettuato solamente per le finalità strettamente connesse alla gestione dell'elenco operatori economici.

I dati saranno trattati in modo lecito, secondo correttezza e con la massima riservatezza, e saranno registrati e conservati in archivi informatici e cartacei nel rispetto delle regole di sicurezza previste dalla Legge.

Come stabilito dall'art. 15 e 16 del sopracitato Regolamento Europeo, l'Operatore Economico iscritto ha diritto, in qualsiasi momento, di consultare o far modificare tali dati, qualora dovesse riscontrare errori e/o variazioni.

Il titolare del trattamento è il Commissario Straordinario con sede in via Nuova Marina 19/C - Palazzo Armieri - 80133 – Napoli.

Con l'inoltro della domanda di partecipazione, il richiedente esprime, pertanto, il proprio consenso al predetto trattamento.