

Premessa

La legislazione vigente, a tutti i livelli amministrativi, europeo, nazionale, di distretto e locale, vede la rilocalizzazione degli edifici esistenti dalle aree a grave rischio idrogeologico come una misura importante che consente di rispondere a più criteri: restituire la condizione di naturalità al territorio, ridurre l'azione di protezione civile nella fase emergenziale, ridurre gli investimenti sulle opere infrastrutturali in un'ottica di costi/benefici, mettere in sicurezza gli abitanti presenti negli edifici più vulnerabili e cogliere l'opportunità di trasformare il rischio in risorsa destinando porzioni di territorio a usi più consoni.

A livello europeo la Direttiva Alluvioni 2007/60/CE e la Direttiva Acque 2000/60/CE individuano la rilocalizzazione tra gli interventi integrati in grado di garantire contestualmente la riduzione del rischio idrogeologico e il miglioramento dello stato ecologico dei corsi d'acqua e la tutela degli ecosistemi e della biodiversità.

La rilocalizzazione è quindi una Misura del Piano di Gestione Rischio alluvioni (PGRA), la M22, che risponde all'obiettivo generale di Riduzione dell'esposizione al rischio, attraverso la rilocalizzazione degli edifici dalle zone inondabili e successiva demolizione degli elementi vulnerabili presenti nelle aree a rischio idraulico e idrogeologico, oltreché alla restituzione di aree al corso d'acqua.

Anche il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) prevede all'art. 18 bis delle norme di attuazione, procedure a favore della rilocalizzazione di edifici dalle aree a rischio.

A livello legislativo nazionale, il D.lgs. 152/2006 Parte III, all'art. 67, comma 6, prevede che, *sulla base di quanto individuato nei PAI, le Regioni stabiliscano le misure di incentivazione a cui i soggetti proprietari di infrastrutture e manufatti che determinano rischio idrogeologico possono accedere, al fine di adeguare le infrastrutture e di rilocalizzare fuori dall'area a rischio le attività produttive e le abitazioni private; si prevede che le Regioni, acquisito il parere degli Enti locali interessati, predispongano, con criteri di priorità connessi al livello di rischio, un piano per l'adeguamento delle infrastrutture e per la concessione di incentivi finanziari per la rilocalizzazione delle attività produttive e delle abitazioni private realizzate in conformità alla normativa urbanistica edilizia o condonate. I suddetti incentivi, che riguardano anche gli oneri per la demolizione dei manufatti, siano attivati nei limiti della quota dei fondi introitati dai canoni ricavati dall'utilizzazione del demanio idrico, e che il terreno venga acquisito al patrimonio indisponibile dei comuni.*

E anche la legge 164/2014, all'art. 7, comma 2, recita che *a questo tipo di interventi integrati, in grado di garantire contestualmente la riduzione del rischio idrogeologico e il miglioramento dello stato ecologico dei corsi d'acqua e la tutela degli ecosistemi e della biodiversità, in ciascun provvedimento di individuazione degli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico deve essere destinata una percentuale minima del 20 per cento delle risorse.*

Tale criterio di distribuzione delle risorse è ripreso e confermato dai DPCM 28/05/2015 e 27/09/2021, sulla base dei quali i progetti ritenuti ammissibili, appartenenti a tale categoria, accedono prioritariamente al finanziamento della programmazione operata attraverso il sistema Rendis (Repertorio nazionale per gli interventi di difesa del suolo), destinandone una percentuale minima del 20%.

A livello locale, in Regione Piemonte, l'attività, in fase attuativa dal 2003, prevede la rilocalizzazione preventiva per gli edifici residenziali privati, con fondi regionali.

E' andata via via affinandosi e oggi è normata con criteri approvati nel 2017 e rivisti nel 2021. Negli ultimi provvedimenti regionali è stata introdotta anche la misura M23, relativa alla riduzione della vulnerabilità degli elementi esposti non rilocalizzabili (ai sensi dell'articolo 67 del D.lgs n. 152/2006 e della Direttiva 2007/60/CE).

L'applicazione di tali norme negli anni, nonché la condivisione dell'esperienza sul campo, con cittadini e comuni, affrontata nell'ambito di una ricerca a livello europeo sul tema dei cambiamenti climatici (anche con riferimento alla Nature Restoration Law, approvata dal Parlamento europeo il 17 giugno 2024 e avente come obiettivo il ripristino della natura negli habitat degradati), hanno consentito di evidenziare alcune criticità, sia di carattere procedurale, sia di valutazioni tecniche.

Il presente documento al fine di superare le criticità emerse, chiarire i dubbi evidenziati e semplificare

alcuni tratti della procedura, contiene indicazioni su criteri e procedure relative alle misure di prevenzione M22 e M23 del PGRA così articolate:

Sezione 1 - Criteri per la rilocalizzazione in via preventiva degli immobili residenziali privati dalle aree a rischio idraulico e idrogeologico (attuazione della misura di prevenzione M22 del PGRA)

Sezione 2 - Criteri per la riduzione della vulnerabilità degli elementi esposti non rilocalizzabili (attuazione della misura M23 del PGRA)

e contiene inoltre i modelli che devono essere compilati da parte del privato o dell'Amministrazione Comunale per la presentazione dell'istanza:

Annesso 1: domanda di contributo del privato

Annesso 2.1: dati istruttoria comunale

Annesso 2.2: istruttoria comunale

Annesso 3: dichiarazione di rinuncia al contributo.

1. Criteri per la rilocalizzazione in via preventiva degli immobili residenziali privati dalle aree a rischio idraulico e idrogeologico (attuazione della misura di prevenzione M22 del PGRA)

Il procedimento di rilocalizzazione degli immobili ubicati in aree classificate a rischio idraulico o idrogeologico, nell'ambito della pianificazione regionale, si articola essenzialmente in due fasi principali, coerenti con gli indirizzi generali in materia di mitigazione del rischio e tutela della pubblica incolumità.

Nella prima fase viene garantita la rilocalizzazione del nucleo familiare o del soggetto privato esposto al rischio, in un'area sicura. Nella seconda fase, una volta completato il trasferimento e liberato l'immobile originario, è prevista la demolizione dell'edificio collocato in area a rischio.

Tale procedura ha quindi la finalità di eliminare l'elemento antropico che costituisce fattore di vulnerabilità, riducendo così l'esposizione al rischio residuo e favorendo il ripristino delle condizioni di sicurezza idraulica, idrogeologica e ambientale.

In sintesi, il procedimento è volto non soltanto a tutelare i soggetti esposti, ma anche a garantire un più ampio riequilibrio territoriale, contribuendo alla sicurezza idraulica e idrogeologica del territorio piemontese in coerenza con le linee guida nazionali e comunitarie.

La procedura di rilocalizzazione presenta natura volontaria. L'adesione da parte del privato non è coattiva, ma rimessa alla libera scelta del proprietario interessato, nel rispetto delle condizioni e dei criteri fissati dalla normativa di riferimento.

In particolare, occorre distinguere le ipotesi in base alla tipologia di immobile oggetto di rilocalizzazione. E' possibile procedere alla rilocalizzazione sia per l'abitazione principale che per l'abitazione secondaria.

Nel caso di immobile destinato a *abitazione principale* del nucleo familiare, il privato può optare tra due diverse soluzioni:

- *contributo* per l'acquisto o la ristrutturazione di una nuova abitazione: il beneficiario può utilizzare il contributo per acquistare un immobile già esistente in area sicura o per realizzare un nuovo edificio conforme agli strumenti urbanistici, ovvero per acquisire e ristrutturare un immobile idoneo purché ricada in un'area non a rischio idrogeologico o idraulico e sia ubicato nel territorio della Regione Piemonte;
- *indennizzo* economico: il proprietario può richiedere la corresponsione di un indennizzo, con erogazione diretta delle somme spettanti, che rimangono nella piena disponibilità del beneficiario, senza vincolo di destinazione.

Nel caso di immobili adibiti a *abitazione secondaria*, è prevista unicamente la possibilità di riconoscere un *indennizzo* economico. Le somme corrisposte, anche in questo caso, rimangono nella disponibilità del privato, che può destinarle liberamente secondo le proprie esigenze.

Inoltre il contributo per la rilocalizzazione è riconosciuto non solo per immobili ad uso esclusivamente abitativo, ma anche per gli *edifici a destinazione mista*, ossia quelli che, oltre alla funzione residenziale prevalente, ospitano porzioni connesse e strettamente integrate con l'abitazione, quali attività di natura commerciale, artigianale o professionale esercitate dal nucleo familiare residente.

1.1 Requisiti generali per l'individuazione degli immobili da rilocalizzare

I requisiti necessari per l'individuazione degli immobili da rilocalizzare in via preventiva, sono i seguenti:

- a) avere destinazione residenziale;
- b) essere adibiti ad abitazione principale o secondaria;
- c) essere conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente, ovvero con presenza di lievi difformità non sostanziali. In tale ipotesi la determinazione del contributo potrà essere effettuata tenendo conto delle eventuali difformità, da valutarsi caso per caso, senza necessità di preventiva regolarizzazione delle stesse, in considerazione della successiva demolizione del fabbricato;

e inoltre, in alternativa, un requisito tra i punti elencati di seguito:

- a) essere ubicati, nel Piano Regolatore Comunale approvato e adeguato al Piano stralcio per

l'Assetto Idrogeologico (PAI), in area di classe IIIC (*"Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 9 luglio 1908, n. 445"*), ai sensi della DGR n.8-905 del 24/03/2025 *Criteri e indirizzi in materia di difesa del suolo e pianificazione territoriale e urbanistica*;

b) ricadere in un'area perimetrata ai sensi dell'art. 9 bis (*Dissesti e calamità naturali*) della l.r. 56/1977. A tal fine è possibile che il comune, accertato lo stato di elevato rischio di alcuni edifici residenziali, richieda alla Regione il riconoscimento delle misure cautelari ai sensi dell'art. 9 bis della l.r. 56/1977. La Regione stessa, accertato lo stato di elevato rischio di edifici residenziali, ovvero effettuata una valutazione costi-benefici rispetto alla realizzazione di opere di riduzione del rischio, può contattare il comune per avviare il riconoscimento delle misure cautelari ai sensi dell'art. 9 bis della l.r. 56/1977;

c) essere edifici residenziali localizzati in aree comprese tra il corso d'acqua e argini realizzati in attuazione delle linee B di progetto previste dal PAI o già esistenti comunque idonei a contenere la piena di riferimento;

d) essere edifici residenziali oggetto di recenti eventi calamitosi non gravemente danneggiati o distrutti a seguito degli stessi. In tal senso si specifica che per edifici gravemente danneggiati si intendono gli edifici oggetto di un'ordinanza sindacale di inagibilità. Resta comunque inteso che in caso di evento calamitoso, l'eventuale rilocalizzazione di edifici distrutti o danneggiati dall'evento stesso, che si trovino nelle condizioni previste dai provvedimenti specificamente adottati post evento dal Dipartimento di Protezione Civile o dal Consiglio dei Ministri ovvero dalla Giunta Regionale, dovrà avvenire secondo le procedure previste e con i fondi all'uopo stanziati nei suddetti provvedimenti.

Nel caso in cui il proprietario di un immobile abbia già ricevuto ristori a seguito di danni non gravi subiti nel corso di eventi calamitosi occorsi negli ultimi dieci anni, il contributo non è concedibile, fatto salvo il caso in cui la rilocalizzazione sia funzionale alla migliore realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio previsti decurtato del contributo ristorato nel periodo suddetto o a situazioni specifiche da valutare caso per caso.

1.2 Tipi di contributo e scala di priorità per il riconoscimento

Il contributo di rilocalizzazione viene riconosciuto esclusivamente in via preventiva agli edifici ad uso abitativo che abbiano i requisiti di cui al precedente punto 1.1.

Al fine della concessione del contributo di rilocalizzazione si applica la seguente scala di priorità:

1. utilizzo dell'unità abitativa come abitazione principale
2. utilizzo dell'unità abitativa come abitazione principale in locazione
3. utilizzo dell'unità abitativa come abitazione secondaria

Per gli immobili adibiti ad abitazione principale di cui al punto 1, viene riconosciuto un *contributo di rilocalizzazione* pari al 100% del contributo ammissibile, calcolato secondo le modalità di cui al successivo paragrafo 1.3, oppure, nel caso in cui il proprietario rinunci all'acquisto o ristrutturazione o costruzione di un nuovo immobile, può accedere ad un *indennizzo* pari al 50% del contributo medesimo.

Per gli immobili adibiti ad abitazione secondaria di cui al punto 3, viene riconosciuto un *indennizzo* pari al 50% del contributo ammissibile, calcolato secondo le modalità di cui al successivo paragrafo 1.3.

Per gli immobili concessi in locazione di cui al punto 2, viene riconosciuto al proprietario un indennizzo come abitazione secondaria, pari al 50% del contributo ammissibile in quanto l'utilizzo come abitazione principale non risulta esercitato dal proprietario medesimo, ma dal locatario. Qualora il proprietario intenda acquistare un nuovo immobile da locare come abitazione principale previo regolare contratto d'affitto concordato col comune, per garantire continuità all'affittuario, può accedere al contributo di rilocalizzazione per l'acquisto di un nuovo immobile pari al 75% del contributo ammissibile, calcolato secondo le modalità di cui al successivo paragrafo 1.3.

Le richieste saranno esaminate secondo un ordine cronologico di arrivo, sulla completezza documentale e sulla base dei finanziamenti all'uopo stanziati, tenendo conto della scala di priorità su specificata.

Il contributo di rilocalizzazione consente:

- l'acquisto di un nuovo immobile;
- la ristrutturazione di un immobile già di proprietà;
- l'acquisto e la ristrutturazione di un immobile già esistente;
- la costruzione di un immobile ex novo su un terreno, acquistato dal proprietario dell'immobile da rilocalizzare, nel territorio regionale, ovvero all'interno dell'area di atterraggio messa a disposizione dall'Amministrazione comunale in cui è localizzato l'edificio da rilocalizzare.

Il contributo di rilocalizzazione può essere riconosciuto anche al soggetto privato che ne faccia istanza per l'acquisizione della quota residua di un immobile già in parte di sua proprietà, anche nell'ipotesi in cui lo stesso sia in regime patrimoniale di separazione con il coniuge, al fine di consentirgli il conseguimento della piena ed esclusiva titolarità del bene.

L'ammissibilità del contributo è subordinata al rispetto del vincolo di sostituzione "uno a uno" tra l'unità immobiliare da demolire e quella da acquisire.

Nel caso in cui il proprietario di un immobile da rilocalizzare non intenda avvalersi della facoltà di usufruire del contributo di rilocalizzazione o di indennizzo, decade da qualunque beneficio, contributo, indennizzo o risarcimento relativo a eventuali futuri danni causati all'immobile di sua proprietà in conseguenza del verificarsi di calamità naturali, così come previsto dall'articolo 67, comma 6, del d.lgs. 152/2006. In tal caso il proprietario dovrà fornire all'Amministrazione comunale espressa dichiarazione scritta di *rinuncia* (Annesso 3) entro 90 giorni dal momento in cui viene ufficialmente rappresentata ai privati la possibilità di aderire alla procedura di rilocalizzazione della propria abitazione a rischio (verbale dell'incontro o nota di comunicazione). Trascorso tale periodo senza formalizzazione, la rinuncia si intende comunque acquisita. Restano ferme le competenze in capo al Sindaco in materia di salvaguardia della pubblica e privata incolumità e di protezione civile, valutando in particolare, se le condizioni di rischio cui sono sottoposti gli immobili ricadenti all'interno del territorio comunale rendano necessaria l'emanazione di un'ordinanza di sgombero degli stessi, anche in situazioni meteo-idrologiche non avverse.

Nel caso di condomini o di immobili articolati in più unità immobiliari, ovvero laddove la presenza di una pluralità di abitazioni ubicate all'interno della medesima area a rischio richieda la rilocalizzazione congiunta delle stesse, al fine di conseguire l'effettiva riduzione e mitigazione del rischio idraulico o idrogeologico, il procedimento deve essere attuato in forma coordinata e unitaria e i proprietari dovranno pervenire ad un'unanime determinazione in merito alla facoltà di usufruire o meno del contributo di rilocalizzazione o di indennizzo. In caso contrario, si procederà come indicato al successivo paragrafo 1.6.

1.3 Fasi procedurali

1.3.1 Fase di rilocalizzazione

Ai fini dell'avvio della procedura della singola istanza per l'impegno dei fondi necessari per il contributo di rilocalizzazione o l'indennizzo, il proprietario dell'immobile dovrà presentare all'Amministrazione comunale:

- a) la domanda di contributo di rilocalizzazione ovvero di indennizzo (cfr Annesso 1);
- b) la perizia asseverata relativa all'abitazione da rilocalizzare, redatta da un professionista iscritto al relativo albo professionale con annessa fattura. La perizia asseverata dovrà contenere la relazione descrittiva dell'immobile, la mappa e la visura catastale, le planimetrie di tutti i piani dell'immobile, la documentazione fotografica dell'esterno e di tutti i locali, il computo analitico della superficie utile e della superficie dell'eventuale rustico, così come definite al paragrafo 4.1 e la stima del valore complessivo attuale dell'immobile.

L'*Amministrazione comunale* sulla base della suddetta documentazione presentata dal proprietario, redige apposita istruttoria (cfr. Annesso 2) anche con riferimento alla scheda di consistenza edilizia e trasmette tutta la documentazione alla Regione Piemonte entro 90 giorni dalla ricezione dell'istanza.

L'*avvio della procedura* è sancito dalla data di protocollo in arrivo al Settore regionale competente in materia di Difesa del suolo della documentazione contenente l'istruttoria comunale e quanto indicato

ai punti a) e b). Qualora la documentazione trasmessa non sia completa il Settore chiederà specifiche integrazioni al fine di dare avvio alla procedura.

Il Settore regionale competente in materia di Difesa del suolo, sulla base della documentazione pervenuta, valuta la sussistenza dei requisiti di ammissibilità e istruisce la pratica. Valutate la procedibilità e l'ammissibilità, il Settore emette la determinazione dirigenziale di *concessione del contributo e impegno di spesa* a favore dell'Ente comunale nel rispetto della copertura finanziaria di cui allo specifico capitolo dei fondi regionali.

Ai fini della *liquidazione* del contributo di rilocalizzazione o dell'indennizzo il proprietario, entro i successivi 180 giorni, dovrà provvedere ad integrare l'istanza con la trasmissione all'*Amministrazione comunale* della documentazione comprovante:

- c) l'acquisto, la nuova costruzione o la ristrutturazione dell'immobile di nuova destinazione;
- d) la continuità di locazione se trattasi di immobile affittato come abitazione principale.

La documentazione di cui alla lettera c) è costituita da:

- nel caso di acquisto di un immobile esistente: il compromesso d'acquisto registrato relativo all'immobile sostitutivo;

- *nel caso di nuova costruzione di un immobile*: il computo metrico estimativo di massima redatto sulla base del prezzario regionale in vigore e il cronoprogramma dei lavori di costruzione, unitamente alla richiesta di avvio della relativa pratica edilizia;

- *nel caso di ristrutturazione di un immobile esistente*: il computo metrico estimativo di massima redatto sulla base del prezzario regionale in vigore e il cronoprogramma dei lavori di ristrutturazione, unitamente alla richiesta di avvio della relativa pratica edilizia;

- *nel caso di acquisto e di ristrutturazione di un immobile*: il compromesso d'acquisto registrato relativo all'immobile sostitutivo, oltre al computo metrico estimativo di massima redatto sulla base del prezzario regionale in vigore e il cronoprogramma dei lavori di ristrutturazione, unitamente alla richiesta di avvio della relativa pratica edilizia.

Si specifica che la data dell'atto di acquisto della nuova abitazione, ovvero dell'avvio della pratica edilizia relativa alla ristrutturazione o alla costruzione di nuovo immobile, deve essere successiva alla presentazione della domanda di rilocalizzazione all'Amministrazione comunale.

La documentazione di cui alla lettera d) è costituita da:

- certificato di residenza o richiesta all'anagrafe di variazione della residenza;
- contratto di locazione a canone concordato.

Il Settore regionale competente in materia di Difesa del suolo con proprio atto *liquida* il contributo di rilocalizzazione all'Amministrazione comunale. La rilocalizzazione del privato deve avvenire secondo le tempistiche che vengono indicate nella nota di comunicazione al Comune dell'avvenuta liquidazione da parte della Regione.

L'Amministrazione comunale provvede a trasferire il contributo di rilocalizzazione al proprietario dell'immobile secondo le seguenti modalità.

Nel caso di acquisto di un immobile esistente, l'Amministrazione comunale trasferirà l'intero importo del contributo al proprietario una volta ottenuto dalla Regione.

Nei casi di nuova costruzione o di ristrutturazione, l'Amministrazione comunale trasferirà al proprietario il contributo ottenuto dalla Regione, sulla base degli stati di avanzamento dei lavori, presentati secondo percentuali stabilite nella determina di concessione.

Nel caso in cui il proprietario dell'immobile da rilocalizzare abbia un mutuo da estinguere sull'abitazione da rilocalizzare, potrà utilizzare a tal fine il contributo concesso.

Nel caso di continuità di locazione, l'Amministrazione comunale trasferirà al proprietario l'importo, secondo le modalità di cui ai punti precedenti, in funzione della scelta operata dal medesimo relativamente all'acquisto di un immobile esistente o alla nuova costruzione o alla ristrutturazione.

L'immobile oggetto del contributo per la rilocalizzazione non potrà essere alienato, a pena di revoca del contributo, per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di effettiva ricezione dello stesso. L'Amministrazione Comunale è tenuta a effettuare le dovute verifiche atte ad accertare tale aspetto.

Al ricevimento del contributo di rilocalizzazione o dell'indennizzo, il diritto di proprietà dell'immobile (e delle eventuali superfici accessorie e/o rustici annessi), deve essere trasferito a titolo gratuito all'Amministrazione comunale. L'area relativa all'impronta dell'edificio è acquisita, ai sensi del comma 6 dell'art. 67 del D.lgs 152/2006, al patrimonio indisponibile del Comune, previa trascrizione dell'atto di trasferimento di proprietà all'Agenzia delle Entrate e nei Registri Immobiliari. Il Comune, acquisita la proprietà dell'immobile, può procedere alla successiva fase di demolizione.

1.3.2 Fase di demolizione

L'Amministrazione comunale, acquisita la proprietà dell'immobile, dovrà procedere alla *demolizione* dello stesso nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre 36 mesi dalla trascrizione dell'atto di trasferimento della proprietà, redigendo il progetto esecutivo dei lavori di demolizione dell'immobile. Tale progetto, con il provvedimento di approvazione del quadro economico dello stesso, dovrà essere trasmesso alla Regione Piemonte.

A seguito della demolizione, il terreno su cui ricade l'immobile, costituito esclusivamente dall'impronta dell'edificio, dopo essere stato ridotto in pristino, potrà essere utilizzato per usi compatibili col regime giuridico proprio di tale categoria di beni pubblici, nonché con il grado di rischio idraulico e idrogeologico presente.

Qualora tale terreno rimanga intercluso, il proprietario dovrà garantirne comunque l'accesso, ai sensi dell'art. 1051 c.c. che sancisce al riguardo il diritto, per il proprietario del fondo intercluso (in questo caso l'Amministrazione comunale), di ottenere la servitù di passaggio sul fondo altrui. L'eventuale area pertinenziale relativa all'immobile in oggetto, adibita a cortile, orto, giardino, frutteto o a destinazioni similari, resta di proprietà dei privati, rimanendo comunque soggetta alle limitazioni d'uso imposte dalle esigenze di sicurezza idraulica e idrogeologica.

Il Comune ha la facoltà di concedere il terreno relativo all'impronta dell'edificio in comodato d'uso all'ex proprietario, vincolandone l'uso alle medesime destinazioni dell'area di pertinenza su richiamate.

Nell'ipotesi in cui un fabbricato da demolire confini con un edificio non oggetto di demolizione, l'Amministrazione comunale, nell'ambito del progetto di demolizione, dovrà valutare le condizioni di stabilità strutturale della parte restante dell'edificio.

Per gli edifici la cui struttura risulti parzialmente connessa alla morfologia del territorio, tale da rendere integralmente o parzialmente impossibile la demolizione, ai fini di un aumento della sicurezza è ammessa comunque la procedura per la rilocalizzazione, previa valutazione dell'Amministrazione comunale che, nell'ambito del progetto di demolizione, dovrà individuare le parti strutturali che saranno da conservare.

Il Settore regionale competente in materia di Difesa del suolo con proprio atto *liquida* il contributo relativo alla fase di demolizione all'Amministrazione comunale per stati di avanzamento lavori.

In particolare, il contributo viene concesso come segue:

- il primo acconto, pari al 30% del contributo concesso, potrà essere trasferito al Comune a presentazione del contratto d'appalto o della lettera commerciale, redatta ai sensi del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., con il quale vengono affidati i lavori medesimi;
- il secondo acconto, pari al 30% del contributo concesso, potrà essere trasferito alla presentazione dello stato di avanzamento dei lavori in misura non inferiore al 30% dell'importo contrattuale e del relativo certificato di pagamento e provvedimento di approvazione;
- il saldo potrà essere trasferito al Comune a presentazione del conto finale dei lavori, del certificato di collaudo o di regolare esecuzione dei lavori, del quadro economico definitivo di tutte le spese sostenute e del provvedimento con il quale vengono approvati il suddetto certificato e il quadro economico a consuntivo.

L'eventuale differenza del ribasso d'asta può essere utilizzata per eventuali spese che emergano nella fase di demolizione (es. bonifica dei manufatti contenenti amianto, ecc), previa autorizzazione del settore regionale competente in materia di Difesa del suolo.

Le somme relative a spese non sostenute o non ammissibili all'interno del contributo rappresentano economie e non verranno erogate.

A seguito della conclusione della liquidazione della fase di demolizione il Settore regionale

competente in materia di Difesa del suolo provvede all'aggiornamento della base cartografica regionale BDTRE. Il Comune, nella prima variante allo strumento urbanistico aggiorna la classe di sintesi.

1.4 Contributo di rilocalizzazione o di indennizzo e spese ammissibili

1.4.1 Modalità di calcolo del contributo di rilocalizzazione o dell'indennizzo

Il valore economico di riferimento per il calcolo del contributo di rilocalizzazione (CR) o dell'indennizzo (I) è quello del *costo di realizzazione tecnica nuova edificazione* (CRN) stabilito per gli interventi di edilizia sociale agevolata, definiti con determina dirigenziale della Regione Piemonte e aggiornati periodicamente sulla base dell'indice ISTAT¹.

Il contributo di rilocalizzazione ammissibile (CRA) è il valore minore tra il contributo di rilocalizzazione teorico (CRT) e la stima del valore complessivo attuale dell'immobile (SI), dove:

- il contributo di rilocalizzazione teorico (CRT), è il risultato del prodotto tra il *costo di realizzazione tecnica nuova edificazione* (CRN) e la superficie utile (SU) dell'abitazione da rilocalizzare (fino a un massimo di 200 m²), sommata al 30% della superficie accessoria (SA) e degli eventuali rustici annessi all'abitazione medesima;
- la stima del valore complessivo attuale dell'immobile (SI), è l'importo definito nella perizia asseverata da parte del professionista incaricato, e può comprendere tutti gli immobili presenti nel lotto di proprietà, anche accessori, esclusi eventuali edifici abusivi. Ai fini della stima di mercato il valore dell'area esterna è da considerarsi inscindibile dal resto del fabbricato, in quanto l'area cortilizia per dimensione e posizione è parte integrante del complesso, sia in termini di valore commerciale sia in termini di perdita o mancato godimento in seguito alla ricollocazione.

L'indennizzo (I) è l'importo che viene erogato nel caso in cui il proprietario di un'abitazione principale rinunci all'acquisto o ristrutturazione o costruzione di un nuovo immobile e compensa il privato della perdita della proprietà per un possibile evento meteorologico avverso; allo stesso modo viene erogato al proprietario di un'abitazione secondaria.

Il **contributo di rilocalizzazione (CR)** viene riconosciuto come segue:

- per gli immobili adibiti ad abitazione principale, il CR è pari al 100% del CRA;
- per gli immobili adibiti ad abitazione secondaria, ma locati, qualora il proprietario intenda acquistare un nuovo immobile per garantire continuità all'affittuario da locare come abitazione principale, previo regolare contratto d'affitto concordato col Comune, il CR è pari al 75% del CRA.

Il contributo di rilocalizzazione non può comunque superare la spesa complessiva sostenuta dal privato, poiché erogato specificatamente per consentire la sostituzione del proprio immobile con uno ubicato al di fuori dalle aree a rischio idraulico e idrogeologico e non è finalizzato al ristoro di un danno subito o alla perdita di un bene.

L'**indennizzo (I)**, viene riconosciuto come segue:

- per gli immobili adibiti ad abitazione principale, nel caso in cui il proprietario rinunci all'acquisto o ristrutturazione o costruzione di un nuovo immobile, l'I è pari al 50% del CRA;
- per gli immobili adibiti ad abitazione secondaria, l'I è pari al 50% del CRA.

Per *superficie utile* (SU) e *superficie accessoria* (SA) si fa riferimento agli articoli 14 e 15 del Regolamento edilizio tipo della Regione Piemonte approvato con D.C.R. n. 247-45856 del 28/11/2017.

Per *rustici* si intendono quei manufatti edilizi definiti all'art. 2, comma 1, lett. d) della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (*Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana*), così come sostituito dall'art. 3, comma 1, lett. d) della legge regionale 31 maggio 2022, n. 7 (*Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia*)².

¹ L'importo del CRN è pari a 1.034,00 €/mq, definito con determinazione dirigenziale n. 203 del 4 marzo 2019.

² Per rustici si intendono i manufatti edilizi esistenti delimitati da tamponamenti almeno su tre lati individuati a catasto terreni o edilizio urbano e utilizzati a servizio delle attività agricole passate o presenti o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. Dalla definizione di rustici restano esclusi i manufatti edilizi costituiti da strutture prefabbricate di ogni tipo.

1.4.2. Spese riconoscibili per il privato

Al proprietario dell'immobile da rilocalizzare sono riconosciute le spese sostenute per:

- spese tecniche e professionali correlate alla procedura di rilocalizzazione (perizia asseverata relativa all'immobile da rilocalizzare nel limite massimo pari a 5 €/mq per la superficie utile dell'immobile periziato, relazioni tecniche, pratiche catastali);
- spese notarili e fiscali connesse al nuovo atto di compravendita (onorari notarili connesse al trasferimento di proprietà, imposta di registro, trascrizione e voltura catastale), ad esclusione delle prestazioni dell'agenzia immobiliare, che non costituiscono spese obbligatorie.

Si specifica che nel caso in cui il proprietario opti per la costruzione di una nuova abitazione, le spese per l'acquisizione del relativo terreno e per il rilascio del permesso di costruire (di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001), sono ricomprese nel contributo di rilocalizzazione concesso, per ragioni di parità di trattamento tra chi acquista un'abitazione già costruita e chi invece la costruisce ex novo.

1.4.3. Spese riconoscibili per l'Amministrazione comunale

All'Amministrazione comunale sono riconosciute, nel contributo, le seguenti spese:

- spese catastali necessarie per poter acquisire la proprietà del lotto al patrimonio indisponibile del comune; all'Amministrazione comunale non saranno riconosciute le spese notarili relative al passaggio di proprietà, in quanto tali attività possono essere svolte dal Segretario comunale;
- spese di demolizione dell'immobile acquisito, compresi:
 - i costi per eventuali bonifiche qualora siano presenti criticità ambientali,
 - gli oneri di smaltimento dei materiali e le spese per il ripristino dell'area,
 - le spese tecniche di cui all'art. 5 comma 1, lett. e, punti 3, 8, 9, 14, 15 dell'Allegato I7 del D.lgs 36/2023 nel limite massimo del 15% dell'importo dei lavori a base d'asta,
 - le spese per la messa in sicurezza del sito, sia per necessità di consolidamento che per la chiusura di eventuali varchi esistenti di unità abitative in un fabbricato non interamente rilocalizzato;
- spese per gli espropri per pubblica utilità (cfr. DPR 8 giugno 2001, n. 327 – Testo unico sugli espropri per pubblica utilità), nel caso in cui l'Amministrazione comunale, ai sensi degli articoli 18 bis e 40 delle Norme di attuazione del PAI, individui comprensori di aree nei quali favorire il trasferimento degli edifici da rilocalizzare (cd. aree di atterraggio), qualora questi siano da espropriare; i relativi costi sono ricompresi nel contributo di rilocalizzazione, ad eccezione di quelli relativi alle aree necessarie per la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione primaria e il costo delle opere medesime.

1.5 Casi particolari di rilocalizzazione, di esclusione, di demolizione

Per i *rustici* eventualmente esistenti nell'area confinante con quella di pertinenza di un edificio da rilocalizzare, di proprietà diversa, al proprietario del rustico che accetta la demolizione dello stesso, è riconosciuto un indennizzo pari al 30% della superficie del rustico stesso, l'I è quindi pari al 30% del CRA.

Per gli *edifici non agibili* e per i quali la costruzione è sospesa, potrà essere riconosciuta una quota dell'indennizzo previsto per gli immobili adibiti ad abitazione secondaria, ridotta in funzione del livello di finitura e dello stato di conservazione, da valutare caso per caso. E' riconosciuto al comune il contributo per la successiva demolizione dell'immobile.

Per i casi su richiamati è necessaria comunque la presentazione di specifica istruttoria dell'Amministrazione comunale, redatta sulla base della domanda del proprietario e della perizia asseverata.

Per gli *edifici collabenti*, così come definiti dall'art. 6, comma 1, lett. c del DM n. 28 del 02/01/1998, è riconosciuto al Comune il solo contributo per la demolizione e, da trasferire al proprietario, il valore di esproprio dell'area di pertinenza.

Per quanto riguarda gli immobili abitativi completamente *abusivi*, ossia quelli realizzati in totale assenza o difformità dal titolo abilitativo, e che si trovano in zone classificate a rischio idraulico o idrogeologico, al privato proprietario non può essere erogato alcun contributo di rilocalizzazione. In

considerazione del fatto che tali costruzioni rappresentano un pericolo per la pubblica incolumità o aggravano significativamente il livello di rischio esistente, il Comune ne dispone la demolizione. Sono riconosciute le spese di demolizione in quanto l'intervento è chiaramente qualificabile come azione di tutela ambientale e di sicurezza idraulica, mirata alla mitigazione del rischio e al ripristino delle condizioni ambientali originarie. La procedura per l'attuazione di tale demolizione si svolge secondo le disposizioni stabilite dall'articolo 31 e seguenti del DPR n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia).

1.6 Casi di necessità di ricorso all'esproprio

Qualora l'opposizione del soggetto privato all'adesione alla proposta di rilocalizzazione ostacoli il conseguimento dell'interesse pubblico preminente, costituito dalla riduzione del rischio tramite la rimozione integrale delle opere esposte, il Comune è tenuto ad avviare d'ufficio la procedura di esproprio per pubblica utilità (cd. Rilocalizzazione d'ufficio). Tale azione è giustificata dall'inderogabile necessità di salvaguardare l'incolumità e la sicurezza pubblica

L'intervento deve essere dichiarato di pubblica utilità con l'emissione di uno specifico atto da parte del Comune.

Le rilocalizzazioni, al pari di interventi strutturali quali argini, vasche di laminazione o consolidamenti di versante, possono infatti essere considerate di pubblica utilità, in quanto proteggono la collettività da eventi catastrofici. L'Amministrazione Comunale può quindi intervenire con l'esproprio, per favorire e garantire le condizioni di sicurezza laddove la rinuncia alla proposta di rilocalizzazione non consente la mitigazione del rischio atteso.

Nei casi più complessi in cui sono coinvolte più famiglie, ad esempio condomini o nuclei abitati costituiti da più edifici, è necessaria l'unanimità al fine di poter demolire tutti gli immobili presenti. Questa operazione consentirebbe di ridurre la vulnerabilità dell'area medesima e delle aree circostanti (evento potenzialmente aggravato dalla presenza di tali immobili), ridurre gli investimenti economici per la realizzazione di opere strutturali e per la manutenzione delle stesse, evitare l'intervento della protezione civile in caso d'evento e consentire quindi l'evoluzione dei fenomeni naturali senza interferenze antropiche.

Ne deriva che l'esproprio trova giustificazione nella necessità di garantire condizioni di sicurezza idraulica e idrogeologica che verrebbero inevitabilmente compromesse ove fosse consentito il mantenimento in sito di parte delle abitazioni diffuse o di un condominio, con il conseguente venir meno dell'efficacia complessiva dell'intervento di mitigazione.

2. Criteri per la riduzione della vulnerabilità degli elementi esposti non rilocalizzabili (attuazione della misura M23 del PGRA)

Nel caso di edifici esposti a rischio idraulico non rilocalizzabili, per la particolare configurazione dell'impianto urbanistico o per loro peculiari caratteristiche storiche e sociali, verranno riconosciute al privato proprietario le spese da sostenere per la realizzazione di interventi edilizi sui singoli edifici volti a ridurre la vulnerabilità, come ad esempio tamponatura stagna delle aperture, sopraelevazione di muretti di recinzione, impermeabilizzazioni, barriere di contenimento, allagamento guidato. Le soluzioni proposte dovranno essere incluse in uno specifico progetto contenente la quantificazione dei costi previsti, da computarsi sulla base del prezzario regionale nella versione più aggiornata, anche al fine della comunicazione del preventivo da parte del Comune stesso agli uffici regionali.

2.1 Requisiti per l'individuazione degli immobili vulnerabili ma non rilocalizzabili

Il requisito per poter accedere al contributo per la riduzione della vulnerabilità degli elementi esposti non rilocalizzabili localizzati lungo un corso d'acqua è che gli immobili presentino peculiari caratteristiche storiche e/o sociali ovvero costituiscano un fronte edilizio continuo lungo il corso d'acqua tali da determinare una particolare configurazione dell'impianto urbanistico che non consente di procedere alla rilocalizzazione.

2.2 Modalità di erogazione del contributo

Il contributo viene erogato al Comune sulla base di uno specifico progetto unitario finalizzato alla riduzione del rischio.

Tale progetto può essere predisposto direttamente dall'Amministrazione comunale, assumendo la natura di opera pubblica da realizzarsi mediante le ordinarie procedure di evidenza pubblica, ovvero può essere declinato attraverso progetti di dettaglio presentati dai singoli proprietari interessati, nel rispetto di un quadro tecnico unitario approvato dal Comune.

In ogni caso il progetto unitario deve essere preventivamente validato dall'Autorità idraulica competente, al fine di valutarne l'efficacia, quale condizione necessaria per il riconoscimento del contributo e per la successiva realizzazione degli interventi.

Sebbene il progetto unitario possa essere predisposto direttamente dall'Amministrazione comunale ovvero declinato in progetti di dettaglio dai singoli proprietari, l'opzione preferibile è rappresentata dall'attuazione del progetto da parte del Comune, in quanto tale modalità assicura l'unitarietà e l'omogeneità degli interventi in termini architettonici e funzionali. In tale ipotesi, l'Amministrazione è tenuta esclusivamente ad acquisire il consenso dei proprietari interessati, quale condizione necessaria per l'attuazione degli interventi. Il progetto, come già indicato, sarà considerato un'opera pubblica da attuarsi sulla base della normativa vigente sui contratti pubblici. In questo caso non verrà fatta alcuna distinzione tra la destinazione d'uso dei locali e tra l'abitazione principale o secondaria.

Restano ferme le procedure edilizie di cui al DPR 380/2001 e s.m.i.

La manutenzione delle opere finanziate e realizzate nonché la loro corretta e consapevole gestione in caso d'evento sono in capo ai proprietari degli immobili.

In caso di attuazione da parte dei privati, il contributo sarà erogato in ogni caso al Comune, il quale dovrà trasferire al proprietario dell'immobile le somme fino al 100% del contributo spettante, a stati di avanzamento dei lavori previsti per la riduzione della vulnerabilità, dietro presentazione di regolari fatture.