



Presidenza del Consiglio dei Ministri

Il Commissario straordinario del Governo per la riparazione, la ricostruzione, l'assistenza alla popolazione e la ripresa economica dei territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016

Ordinanza n. 244 del 6 agosto 2025

Disposizioni modificative del Testo Unico della Ricostruzione Privata di cui all'Ordinanza n. 130 del 15 dicembre 2022, dell'art. 9 bis dell'Ordinanza n. 51 del 28 marzo 2018, dell'art. 1 dell'Ordinanza n. 140 del 30 maggio 2023, dell'art. 10 dell'Ordinanza n. 222 del 31 gennaio 2025

Il Commissario Straordinario del Governo per la riparazione, la ricostruzione, l'assistenza alla popolazione e la ripresa economica dei territori delle regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016, Sen. Avv. Guido Castelli nominato con decreto del Presidente della Repubblica del 13 gennaio 2023, registrato dalla Corte dei Conti in data 18 gennaio 2023, al n. 235, dapprima prorogato con Decreto del Presidente della Repubblica del 18 gennaio 2024, registrato dalla Corte dei Conti il 5 febbraio 2024 con il n. 327, e ulteriormente prorogato fino al 31 dicembre 2025 con decreto del Presidente della Repubblica del 13 gennaio 2025, registrato dalla Corte dei Conti in data 23 gennaio 2025, al n. 235;

Visto il decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, recante “*Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016*”, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229;

Visto in particolare l'articolo 2, comma 2, del decreto-legge n. 189 del 2016, il quale prevede che per l'esercizio delle funzioni attribuite il Commissario straordinario provvede anche a mezzo di ordinanze, adottate nell'ambito della cabina di coordinamento dell'articolo 1, comma 5, del medesimo decreto-legge, nel rispetto della Costituzione, dei principi generali dell'ordinamento giuridico e delle norme dell'ordinamento europeo;

Visto il decreto-legge 11 gennaio 2023, n. 3, recante “*Interventi urgenti in materia di ricostruzione a seguito di eventi calamitosi e di protezione civile*”, convertito, con modificazioni, dalla legge 10 marzo 2023, n. 21;

Vista l'articolo 1, comma 673, della legge 30 dicembre 2024, n. 207, recante “*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027*”, con il quale è stato aggiunto il comma 4-*novies* all'articolo 1 del decreto-legge n. 189 del 2016, prorogando il termine dello stato di emergenza di cui al comma 4-*bis* del medesimo articolo, fino al 31 dicembre 2025;

Visto l'articolo 1, comma 990, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, come modificato, da ultimo, dall'articolo 1, comma 653, della citata legge n. 207 del 2024, con il quale, allo scopo di assicurare il proseguimento e l'accelerazione del processo di ricostruzione, è stato prorogato fino al 31 dicembre 2025 il termine della gestione straordinaria di cui all'articolo 1, comma 4, del decreto-legge n. 189/2016, ivi incluse le previsioni di cui agli articoli 3, 50 e 50-*bis* del citato decreto-legge n. 189 del 2016, nei medesimi limiti di spesa annui previsti per l'anno 2024;

Vista l'Ordinanza n. 130 del 15 dicembre 2022 con cui è stato approvato il Testo Unico della Ricostruzione Privata (TURP), nonché tutte le successive ordinanze che ne hanno disposto correzioni, modifiche e integrazioni;

Visto, in particolare, l'articolo 30 del TURP (rubricato “*Acquisto di edificio abitativo in alternativa alla delocalizzazione*”) che ai commi 3 e 9 prevede che:

“3. L'acquisto di edificio equivalente ai sensi del comma 1 può avere ad oggetto anche un edificio avente superficie utile complessiva inferiore a quella dell'edificio preesistente. In tal caso, il costo convenzionale di cui al precedente comma 2 è determinato sulla base della superficie dell'edificio acquistato”;

9. Con l'avvio della procedura di adozione del P.S.R., di cui all'art. 3-bis comma 1 del decreto legge 24 ottobre 2019 n. 123, ovvero di un piano attuativo, ai sensi dell'art. 11 della legge speciale Sisma, il comune interessato emana un avviso pubblico mediante il quale rende edotti i cittadini di voler dare avvio alle relative procedure per l'adozione e l'approvazione degli strumenti citati e fissa un termine, non superiore a 90 giorni, entro cui esercitare la facoltà di acquisto di un immobile alternativo al contributo, di cui al presente articolo. La comunicazione, trasmessa al comune via PEC, deve contenere un contratto preliminare di acquisto, anche non registrato, dal quale risulti che l'immobile individuato risponde ai requisiti di cui ai commi da 1 a 8 del presente articolo. L'acquisto di un immobile in alternativa alla delocalizzazione può avvenire anche in un comune confinante, con popolazione non superiore a trentamila abitanti, previo assenso dei comuni interessati. Decorso tale termine senza che il cittadino abbia fatto pervenire la documentazione di cui al precedente capoverso, il comune è autorizzato a procedere con la progettazione dei piani o programmi di cui al presente comma, senza che il cittadino possa ancora utilizzare la facoltà di cui al presente articolo.”

Rilevata la necessità, da un lato, di rendere più agevole il reperimento di edifici abitativi in alternativa alla delocalizzazione e per l'effetto introdurre un parametro meno rigido prevedendo che la superficie del nuovo edificio potrà essere anche solo “simile” a quella del preesistente, più ampia ovvero inferiore, comunque, entro il limite del 10%, dall'altro, di consentire l'utilizzo della possibilità fornita dall'art. 30 anche per i cittadini dei comuni che, alla data di entrata in vigore del TURP, avevano già adottato PSR o piani attuativi;

Ritenuto, dunque, di integrare in tal senso l'articolo 30, commi 3 e 9, del TURP;

Visto, altresì, l'allegato 5 del TURP (rubricato “*Soglie di danno, gradi di vulnerabilità, livelli operativi e costi parametrici per i danni gravi di edifici a destinazione prevalentemente abitativa*”) che alla tabella 7 sub lettera h) recita:

“I costi parametrici di cui alla Tabella 6, riferiti ad edifici a destinazione prevalente abitativa sono incrementati per particolari condizioni come di seguito indicato:

OMISSIS

h) del 3% per gli edifici di proprietà mista, pubblica e privata, la cui Classe d'uso ai fini della determinazione dell'azione sismica, conseguente alla destinazione d'uso della porzione pubblica dell'edificio, sia superiore alla Classe II”;

Considerata la necessità di prevedere un incremento del 5% a tutti gli edifici la cui classe d'uso, ai fini della determinazione dell'azione sismica, sia pari alla Classe III.

Ritenuto, dunque, di integrare in tal senso l'allegato 5 del TURP del TURP;

Visto l'articolo 9-bis (rubricato "*Determinazione del contributo*") dell'Ordinanza n. 51 del 28 marzo 2018 e s.m.i. (*Attuazione dell'articolo 13 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito con modificazioni dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, e s.m.i. Interventi di ricostruzione su edifici pubblici e privati già interessati da precedenti eventi sismici*) che recita:

"1. Per gli edifici di cui al precedente art. 9, comma 3 e 4, il contributo è pari al 100 per cento del costo degli interventi sulle strutture, per il ripristino degli elementi architettonici esterni e delle parti comuni dell'intero edificio. Sono incluse le finiture interne nei casi di interventi su unità immobiliari costituenti abitazione principale o attività produttiva in esercizio al momento degli eventi sismici che hanno causato il primo danneggiamento.

2. Il contributo di cui al comma 1 è determinato sulla base del confronto tra il costo dell'intervento e il costo convenzionale individuato secondo i parametri indicati nei provvedimenti di cui all'art. 2, comma 2, in relazione al livello operativo attribuito agli edifici interessati ed è riconosciuto entro il limite del 100% del convenzionale nei casi di abitazione principale o ad attività produttiva in esercizio al momento del sisma, mentre in tutti gli altri casi il contributo è riconosciuto nel limite del 65% del convenzionale a condizione che venga garantita l'agibilità strutturale e il ripristino delle finiture esterne.

2-bis. Ai fini della verifica dei requisiti di ammissibilità degli interventi di cui all'art. 9 della presente ordinanza, la data da prendere a riferimento è quella dell'evento sismico che ha causato il primo danneggiamento.

3. Sono fatti salvi i progetti già presentati, ai sensi del decreto-legge n. 189/2016.";

Ritenuta la necessità di consentire il riconoscimento del contributo del 100% nei soli casi aggregati obbligatori individuati dai comuni comprendenti edifici inagibili sin dal sisma 1997 in coerenza con la disciplina introdotta per il sisma de L'Aquila del 2009.

Ritenuto, dunque, di integrare in tal senso l'articolo 9-bis dell'Ordinanza n. 51 del 2018;

Visto, altresì, l'articolo 1 dell'Ordinanza n. 140 del 30 maggio 2023, rubricato "*Disciplina delle anticipazioni dell'IVA e del relativo recupero*" che al comma 1 recita:

"1. Al fine di far fronte alle difficoltà finanziarie delle imprese connesse al pagamento dell'IVA per le fatture relative agli interventi, oggetto di contributo per la ricostruzione o la riparazione degli edifici danneggiati dal sisma e afferenti all'attività di impresa, secondo quanto previsto dall'art. 44 del Testo unico della ricostruzione privata, approvato con ordinanza n. 130 del 15 dicembre 2022, è autorizzata l'istituzione del "Fondo per le anticipazioni IVA", a valere sulla contabilità speciale di cui all'art. 4 del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229"

Considerata la necessità di consentire l'accesso all'anticipazione dell'IVA anche relativamente ai costi sopportati per il ripristino dei beni mobili strumentali, prodotti e/o scorte, comunque serventi all'attività, come individuati all'art. 45 del Testo Unico della Ricostruzione privata.

Ritenuto, dunque, di modificare in tal senso l'art. 1 comma 1 dell'Ordinanza n. 140 del 30 maggio 2023;

Vista, altresì, l'Ordinanza n. 222 del 31 gennaio 2025 "*Aggiornamento e adeguamento dei costi parametrici. Modifiche e integrazioni al Testo Unico della Ricostruzione Privata di cui all'Ordinanza n. 130 del 15 dicembre 2022*" che all'art. 10 "*disposizioni transitorie*", come modificato dall'Ordinanza

n. 228 del 9 Aprile 2025, prevede che:

“1. Per gli interventi per i quali sia stato comunicato l’inizio dei lavori alla data di entrata in vigore della presente Ordinanza, restano validi gli atti e i provvedimenti adottati e sono fatti salvi gli effetti prodotti, nonché i rapporti giuridici sorti sulla base delle disposizioni vigenti alla data di rilascio del contributo.”

2. Per le domande pendenti alla data di entrata in vigore della presente Ordinanza, i soggetti interessati hanno facoltà, previa richiesta all’USR competente, di avvalersi delle disposizioni di maggior favore previste dalla presente Ordinanza, rinunciando a usufruire delle disposizioni di cui all’articolo 119, commi 1-ter e 4-quater, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, anche a seguito del decreto-legge 29 marzo 2024, n. 39 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2024, n. 67, qualora richieste”.

Considerata la necessità di estendere l’applicazione dell’Ordinanza n. 222 del 31 gennaio 2025 anche a coloro che hanno ottenuto il decreto di concessione del contributo ma non hanno ancora percepito somme a titolo di stato di avanzamento dei lavori, fatto salvo l’anticipo, non superiore al 30%, dei lavori ammessi a contributo nonché a coloro che abbiano ottenuto il decreto di concessione del contributo ai sensi della normativa previgente al TURP, in ragione delle criticità manifestatesi nell’applicazione della disciplina dell’art. 119 commi 1-ter e 4-quater, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, anche a seguito del decreto-legge 29 marzo 2024, n. 39 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2024, n. 67;

Ritenuto, dunque, di modificare in tal senso l’articolo 10 dell’Ordinanza n. 222 del 31 gennaio 2025, sostituendone *tout court* il testo attuale quale risultante dalle modifiche operate dall’articolo 6 dell’Ordinanza n. 228 del 9 aprile 2025;

Ritenuto di operare le modifiche di cui alla presente Ordinanza anche nell’esercizio dei poteri di deroga alla normativa vigente secondo quanto stabilito dal richiamato articolo 2, comma 2, del decreto-legge n. 189 del 2016;

Visti l’articolo 33, comma 1, del decreto-legge n. 189 del 2016 e l’articolo 27, comma 1, della legge 24 novembre 2000, n. 340, in base ai quali i provvedimenti commissariali, divengono efficaci decorso il termine di trenta giorni per l’esercizio del controllo preventivo di legittimità da parte della Corte dei conti e possono essere dichiarati provvisoriamente efficaci con motivazione espressa dell’organo emanante;

Considerata l’urgenza di provvedere al fine di non generare specifiche soluzioni di continuità in termini temporali, provvedendo così in favore di cittadini che già vertono in situazioni di difficoltà e di disagio discendenti dall’essere stati colpiti dagli eventi sismici occorsi nel centro Italia a far data dal 24 agosto 2016;

Ritenuta, quindi, la necessità di dichiarare immediatamente efficace la presente Ordinanza;

Dato atto dell’intesa acquisita con i Presidenti delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, nella Cabina di coordinamento del 6 agosto 2025;

DISPONE

Articolo 1

(Modifiche all'articolo 30 del Testo Unico della Ricostruzione Privata)

1. All'articolo 30 del Testo Unico della Ricostruzione Privata (rubricato "Acquisto di edificio abitativo in alternativa alla delocalizzazione") sono apportate le seguenti modifiche:

a) il comma 3 è sostituito dal seguente: *"3. L'acquisto di edificio equivalente ai sensi del comma 1 può avere ad oggetto anche un edificio avente superficie utile complessiva simile a quella dell'edificio preesistente, con una tolleranza del 10% in aumento o in riduzione. In tal caso, il costo convenzionale di cui al precedente comma 2 è determinato sulla base dell'edificio avente superficie inferiore tra i due."*;

b) dopo il comma 9 è inserito il seguente comma: *"9-bis. La procedura di cui al precedente comma 9 è attuabile anche nei casi in cui i comuni abbiano già adottato/approvato un P.S.R., di cui all'art. 3-bis comma 1 del decreto legge 24 ottobre 2019 n. 123, ovvero un piano attuativo, ai sensi dell'art. 11 della legge speciale Sisma, alla data di entrata in vigore del presente Testo Unico; in tal caso il comune interessato emana un avviso pubblico mediante il quale rende edotti i cittadini della possibilità di acquisto di edificio abitativo in alternativa alla delocalizzazione."*

Articolo 2

(Modifiche all'Allegato 5 del Testo Unico della Ricostruzione Privata)

1. La lettera h) della tabella 7 contenuta nell'Allegato 5 del Testo Unico della Ricostruzione Privata, è modificata come segue:

"h) del 5% per gli edifici la cui Classe d'uso ai fini della determinazione dell'azione sismica sia pari alla Classe III."

Articolo 3

(Modifiche all'articolo 9-bis dell'Ordinanza n. 51 del 28 marzo 2018)

1. Al comma 2 dell'articolo 9-bis dell'Ordinanza n. 51 del 28 marzo 2018, dopo le parole *"il ripristino delle finiture esterne."*, sono aggiunti i seguenti periodi:

"Il contributo del 100% si applica altresì agli interventi ricompresi negli aggregati edilizi da recuperare, previa individuazione con deliberazione del Consiglio Comunale, con intervento unitario ai sensi del comma 8 dell'articolo 11 del decreto-legge 189/2016, anche non destinati ad abitazione principale o ad attività produttiva in esercizio al momento del sisma. Il riconoscimento del contributo per le finiture interne è comunque subordinato alla presenza di abitazione principale o di attività produttiva in esercizio al momento del sisma".

Articolo 4

(Modifiche all'articolo 1 dell'Ordinanza n. 140 del 30 maggio 2023)

1. L'articolo 1, comma 1, dell'Ordinanza n. 140 del 30 maggio 2023, rubricato *"Disciplina delle anticipazioni dell'IVA e del relativo recupero"* è sostituito dal seguente:

"1. Al fine di far fronte alle difficoltà finanziarie delle imprese connesse al pagamento dell'IVA per le fatture relative agli interventi, oggetto di contributo per la ricostruzione o la riparazione degli

edifici danneggiati dal sisma e afferenti all'attività di impresa, secondo quanto previsto dall'art. 44 del Testo Unico della Ricostruzione privata, nonché per il riacquisto o la riparazione di beni mobili strumentali, prodotti e/o scorte, come individuati all'art. 45 del Testo Unico della Ricostruzione privata, è autorizzata l'istituzione del "Fondo per le anticipazioni IVA", a valere sulla contabilità speciale di cui all'art. 4 del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229".

Articolo 5

(Modifiche all'articolo 10 dell'Ordinanza n. 222 del 31 gennaio 2025)

1. L'articolo 10 (rubricato "*Disposizioni transitorie*") dell'Ordinanza n. 222 del 31 gennaio 2025, come modificato dall'articolo 6 dell'Ordinanza n. 228 del 9 aprile 2025, è integralmente sostituito dal seguente:

"Articolo 10

(Disposizioni transitorie)

- 1. Per le domande pendenti alla data di entrata in vigore della presente Ordinanza, i soggetti interessati hanno facoltà, previa richiesta all'USR competente, di avvalersi delle disposizioni di maggior favore previste dalla presente Ordinanza.*
- 2. La facoltà di cui al comma 1 è altresì riconosciuta agli interessati che hanno già ottenuto il decreto di concessione del contributo, ma non hanno ancora ricevuto somme a titolo di erogazione di stato di avanzamento lavori. Ai fini di cui al presente comma, non rileva l'eventuale ricezione dell'anticipo, non superiore al 30%, dei lavori ammessi a contributo.*
- 3. La facoltà di cui al comma 1, può essere esercitata, alle medesime condizioni di cui al comma 2, anche dai soggetti che abbiano ottenuto il decreto di concessione del contributo ai sensi della normativa previgente al Testo Unico per la Ricostruzione Privata.*
- 4. Resta ferma la necessità, per tutti i casi di cui ai commi precedenti, di espressa rinuncia ad usufruire delle disposizioni di cui all'articolo 119, commi 1-ter e 4-quater, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, anche a seguito del decreto-legge 29 marzo 2024, n. 39 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2024, n. 67, qualora richieste."*

Articolo 6

(Modifiche e integrazioni per novellazione del Testo Unico della Ricostruzione Privata)

1. Il Commissario straordinario è delegato a disporre le modifiche e le integrazioni di cui agli articoli precedenti nel Testo unico della ricostruzione privata, nell'Ordinanza n. 51 del 28 marzo 2018 e nell'Ordinanza n. 140 del 30 maggio 2023, secondo la tecnica della novellazione.

Articolo 7

(Entrata in vigore ed efficacia)

1. Al fine di rendere immediatamente operative le disposizioni della presente ordinanza, la stessa è dichiarata provvisoriamente efficace – per le ragioni formulate in premessa - ai sensi dell'articolo 33,

comma 1, quarto periodo, del decreto-legge n.189 del 2016. La stessa entra in vigore dal giorno successivo alla sua pubblicazione sul sito del Commissario Straordinario (www.sisma2016.gov.it).

2. La presente ordinanza è trasmessa alla Corte dei Conti per il controllo preventivo di legittimità, è comunicata al Presidente del Consiglio dei Ministri, al Ministero dell'economia e delle Finanze – Dipartimento della ragioneria generale dello Stato, ed è pubblicata nella Gazzetta Ufficiale e sul sito istituzionale del Commissario Straordinario.

Il Commissario straordinario
Sen. Avv. Guido Castelli