



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. 252 del 22 dicembre 2025

Disposizioni modificative del Testo Unico della Ricostruzione Privata di cui all'Ordinanza n. 130 del 15 dicembre 2022

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 6 del TURP (rubricato “*Soggetti beneficiari*”) che al comma 12 prevede che:

“Nel caso in cui la realizzazione degli interventi riguardi immobili la cui area di sedime insiste su terreni con gravame o demanio di uso civico, la proprietà, prima del rilascio della concessione contributiva e/o nel corso dell’esecuzione dei lavori, procede ad attivare la procedura di affrancazione/legittimazione del vincolo. La definizione del procedimento dovrà avere conclusione entro il termine massimo stabilito per l’ultimazione dell’intervento.”;

Vista la modifica dell’art. 6 del TURP introdotta con l’Ordinanza n. 239 del 4 luglio 2025 e la conseguente modifica mediante previsione al comma 12 della possibilità, per gli immobili la cui area di sedime insiste su terreni con gravame o demanio di uso civico, di attivare la procedura di affrancazione/legittimazione del vincolo;

Ritenuto che le ipotesi di trasformazione del bene da demanio ad allodio comprendono, nel perimetro consentito dalla legge statale (legge n. 1766/1927, R.D. n. 332/1928 e legge n. 168/2017), la legittimazione e la sclassificazione o alienazione. La legittimazione – come stabilito dall’art. 9 della legge n. 1766 del 1927 – riguarda terre di uso civico appartenenti ai Comuni, alle frazioni e alle associazioni sulle quali siano intervenute occupazioni. Queste possono essere legittimate a condizione che l’occupante vi abbia apportato sostanziali e permanenti migliorie; che la zona occupata non interrompa la continuità dei terreni del demanio civico; che l’occupazione duri almeno da dieci anni. La sclassificazione o alienazione riguarda – come stabilito dall’art. 39 del R.D. n. 332 del 1928 – quei fondi che per le loro esigue estensioni non sono indispensabili alla pianificazione agro-silvo-pastorale e non interrompono il demanio civico. Nei casi in cui ricorrano le condizioni previste dalla norma, tale procedura è senza dubbio più celere rispetto alla legittimazione;

Ritenuta, pertanto, la necessità di modificare il comma 12 dell’art. 6 del TURP, sostituendo le parole “*affrancazione/legittimazione*” con le seguenti: “*affrancazione/sclassificazione/legittimazione*”;

Ritenuto, dunque, di integrare in tal senso l’articolo 6, comma 12 del TURP;

Visto, altresì, l’art. 23 del TURP (rubricato “*Delocalizzazioni obbligatorie*”) che al comma 4 prevede che:

“Qualora nei casi di cui al comma 1 siano previsti interventi di mitigazione del rischio finanziati dai piani sui dissesti idrogeologici di cui all’art. 14, comma 2, lettera c), della legge speciale Sisma, gli interventi di ricostruzione, quando non riconducibili alla predetta casistica, sono ammissibili, ai fini dell’istruttoria e della domanda di rilascio del contributo, purché sia intervenuta l’approvazione della progettazione definitiva delle opere di mitigazione del rischio e da essa risulti che l’intervento di ricostruzione è compatibile e dunque può essere avviato.”;

Considerata la necessità di evitare l’avvio dei lavori senza l’approvazione e il finanziamento delle opere di mitigazione in quelle aree che a seguito di studi di approfondimento eseguiti ai sensi degli art. 23 e 24 e allegato 10 del TURP – già ordinanza n. 119 del 2021 – in analogia con le procedure previste nelle diverse Ordinanze Speciali;

Ritenuto, dunque, di integrare in tal senso l’art. 23 comma 4 del TURP;

Visto l’articolo 30 del TURP (rubricato “*Acquisto di edificio abitativo in alternativa alla*

delocalizzazione”) che ai commi 12 e 15 prevede che:

“12. Il richiedente, a pena di decadenza dal contributo, trasmette all’ufficio speciale l’atto pubblico di compravendita dell’immobile entro il termine perentorio di tre mesi decorrente dalla data di emissione del decreto di concessione del contributo.

[...]

15. Il contributo determinato ai sensi del presente articolo è erogato in una unica soluzione dall’istituto di credito prescelto dal richiedente sul conto corrente dedicato acceso dai soggetti legittimati, a valere sui fondi di cui all’art. 5 comma 3 della legge speciale Sisma. Con riferimento alle spese ammissibili sostenute e documentate dal soggetto legittimato, il contributo è erogato sul conto corrente allo stesso intestato”;

Considerata la necessità di consentire l’effettivo acquisto dell’immobile equivalente e di risolvere il problema delle demolizioni nell’acquisto equivalente nel caso di una delocalizzazione obbligatoria.

Ritenuto, dunque, di modificare in tal senso l’art. 30 commi 12 e 15 del TURP;

Visto, altresì, l’art. 104 del TURP (rubricato *“Interventi di ricostruzione su edifici colpiti da precedenti eventi sismici e su edifici già dichiarati inagibili”*) il quale al comma 3 recita:

“3. Nel caso di edifici costituiti da unità immobiliari adibite, alla data in cui si sono verificati gli eventi sismici iniziati il 24 agosto 2016, ad abitazioni principali o ad attività produttive in esercizio e che alla medesima data risultavano parzialmente utilizzati a seguito di ordinanza di inagibilità parziale per sismi precedenti o per altre cause di inutilizzabilità, e successivamente dichiarati totalmente inagibili a causa dei danni determinati dal sisma del 2016, il costo ammissibile a contributo è pari al minor importo tra il costo convenzionale calcolato sulla sola superficie agibile alla data degli eventi sismici verificatisi a partire dal 24 agosto 2016, e il costo dell’intervento indispensabile per assicurare l’agibilità strutturale dell’intero edificio, le finiture sulle parti comuni, nonché le finiture sulle parti di proprietà esclusiva delle unità immobiliari utilizzate a fini di abitativi o produttivi, fatta eccezione per quelle relative alla porzione di edificio già dichiarata parzialmente inagibile. Per gli edifici di cui al presente comma il contributo può essere concesso a condizione che l’inagibilità totale sia stata dichiarata con ordinanza sindacale a seguito di verifica dell’avvenuto aggravamento del danno da parte del comune competente, previa attestazione da parte del tecnico incaricato dal soggetto legittimato, con apposita perizia asseverata corredata da adeguata documentazione fotografica inerente anche al danno pregresso, della sussistenza del nesso di causalità fra gli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016 e il danno ulteriore che ha determinato l’inagibilità totale. Il comune individua la porzione dell’immobile già dichiarata parzialmente inagibile, dandone comunicazione all’Ufficio speciale per la ricostruzione. Ai fini della verifica della sussistenza degli aggravamenti l’amministrazione si avvale delle schede di cui al precedente articolo 5 e di ogni altra documentazione in suo possesso. Le presenti disposizioni non si applicano agli edifici di cui ai commi 1 e 2.”

Considerato che si vuole evitare disparità di trattamento rispetto ad analoghe fattispecie per cui è consentita la finanziabilità delle singole unità immobiliari che si trovino all’interno di condomini, a prescindere dalla distinzione tra parziale inagibilità o totale inagibilità pregressa, anche consentendo un migliore coordinamento tra la disciplina speciale del TURP e la disciplina legislativa di rango primario;

Ritenuto, dunque, di modificare in tal senso il comma 3 dell’art. 104 del TURP;

Considerata poi la necessità di ampliare l'ambito di applicazione dell'art. 104 comma 3, includendovi anche i fabbricati già parzialmente inagibili (abitazioni principali o attività produttive in esercizio) che, in conseguenza degli eventi sismici del 2016, la cui condizione si è aggravata rimanendo parzialmente inagibili;

Ritenuto, dunque, di modificare in tal senso l'articolo 104 del TURP, mediante l'introduzione di un comma 4;

Ritenuta, inoltre, la necessità di garantire l'applicabilità della disciplina di cui alla presente Ordinanza, per quanto previsto al novellato comma 3 ed all'introducendo comma 4, prevedendo che, previa presentazione di apposita istanza di variante, essa sia applicabile al soggetto legittimato che non abbia ancora concluso i lavori né abbia percepito le somme a saldo del contributo già concesso, e che dimostri che l'applicazione degli incrementi previsti dalla presente Ordinanza è idonea a ridurre o ad azzerare l'accollo delle somme residue necessarie al completamento degli interventi. Tanto per consentire il più ampio rispetto del principio di eguaglianza sostanziale;

Visto, altresì, l'articolo 122 del TURP (rubricato "*Anticipazioni dei compensi per i professionisti*" che al comma 11 recita:

"11. In caso di inadempimento da parte del professionista, l'Ufficio speciale ne dà espressa comunicazione al Commissario ai fini del recupero coattivo delle somme indebitamente percepite."

Considerata la necessità di consentire direttamente all'Ufficio Speciale per la Ricostruzione di procedere al recupero coattivo delle somme indebitamente percepite, in luogo del Commissario, stante anche la disposizione di cui al successivo comma 12 che prevede che le somme riscosse sono riversate nelle contabilità speciali dei Vicecommissari, nonché in ragione dei principi di efficienza, economicità e buon andamento che regolano l'azione amministrativa;

Ritenuto, dunque, di modificare in tal senso l'art. 122, comma 11, del TURP;

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 19 dicembre 2025;

DISPONE

Articolo 1

(Modifiche all'articolo 6 del Testo Unico della Ricostruzione Privata)

1. Al comma 12 dell'articolo 6 del Testo Unico della Ricostruzione Privata rubricato "Soggetti beneficiari" le parole "affrancazione/legittimazione" sono sostituite con le seguenti:
"affrancazione/sclassificazione/legittimazione"

Articolo 2

(Modifiche all'art. 23 del Testo Unico della Ricostruzione Privata)

1. Il comma 4 dell'art. 23 del Testo Unico della Ricostruzione privata rubricato "Delocalizzazioni obbligatorie" è sostituito dal seguente:

"4. Qualora nei casi di cui al comma 1 siano previsti interventi di mitigazione del rischio finanziati dai piani sui dissesti idrogeologici di cui all'art. 14, comma 2, lettera c), della legge speciale Sisma, o ricadano in aree a riedificabilità condizionata ai sensi del comma 10 dell'art. 24 del presente Testo Unico a seguito di studi di approfondimento eseguiti ai sensi degli art. 23 e 24 e allegato 10 del presente Testo Unico - ex ordinanza n. 119 del 2021 – decreto commissariale n. 161/2024 - le domande di contributo, relative agli interventi di ricostruzione privata, possono essere presentate e istruite dagli USR e dai Comuni, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, purché sia intervenuta l'approvazione del PFTE delle opere di mitigazione del rischio e da essa risulti che l'intervento di ricostruzione è compatibile."

Articolo 3

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

1. Il comma 12 dell'art. 30 del TURP rubricato "Acquisto di edificio abitativo in alternativa alla delocalizzazione" è sostituito dal seguente:

"12. Il richiedente, a pena di decadenza dal contributo, trasmette all'ufficio speciale l'atto pubblico di compravendita dell'immobile entro il termine perentorio di tre mesi decorrente dalla data di emissione del decreto di erogazione del contributo, afferente all'acquisto dell'immobile, sul conto corrente intestato al soggetto legittimato."

2. Al comma 15 dell'art. 30 del TURP rubricato "Acquisto di edificio abitativo in alternativa alla delocalizzazione" dopo le parole "è erogato" sono sopprese le seguenti:

"in una unica soluzione".

Articolo 4

(Modifiche all'articolo 104 del TURP)

1. All'art. 104 del TURP, rubricato "Interventi di ricostruzione su edifici colpiti da precedenti eventi sismici e su edifici già dichiarati inagibili", il comma 3 è sostituito dal seguente:

"3. Nel caso di edifici costituiti da una o più unità immobiliari che, alla data in cui si sono verificati gli eventi sismici iniziati il 24 agosto 2016, risultavano caratterizzati anche dalla presenza di unità immobiliari dichiarate parzialmente inagibili a seguito di ordinanza sindacale"

per sismi precedenti o per altre cause di inutilizzabilità, e successivamente dichiarati totalmente inagibili a causa dei danni determinati dal sisma del 2016, il costo ammissibile a contributo è pari al minor importo tra il costo convenzionale calcolato sulla sola superficie agibile alla data degli eventi sismici verificatisi a partire dal 24 agosto 2016 e il costo dell'intervento indispensabile per assicurare l'agibilità strutturale dell'intero edificio, le finiture sulle parti comuni nonché le finiture sulle parti di proprietà esclusiva delle unità immobiliari, fatta eccezione per quelle relative alla porzione già dichiarata inagibile. L'ammissibilità a contributo della porzione agibile è subordinata alla previa verifica, da parte del Comune, dell'effettiva utilizzabilità, alla data in cui si sono verificati gli eventi sismici iniziati il 24 agosto 2016, o, per le sole attività produttive non ricadenti negli edifici composti da più unità immobiliari, dell'effettivo utilizzo produttivo nonché alla verifica da parte del professionista incaricato della sussistenza di autonoma funzionalità abitativa o produttiva.

Al fine di garantire l'agibilità strutturale e il ripristino delle finiture esterne, è previsto un incremento al costo parametrico di una percentuale pari al 60% del rapporto tra la superficie già inagibile e quella agibile al momento del sisma.

Per gli edifici di cui al presente comma il contributo può essere concesso a condizione che l'inagibilità totale sia stata dichiarata con ordinanza sindacale a seguito di verifica dell'avvenuto aggravamento del danno da parte del comune competente, previa attestazione da parte del tecnico incaricato dal soggetto legittimato, con apposita perizia asseverata corredata da adeguata documentazione fotografica inerente anche al danno pregresso, della sussistenza del nesso di causalità fra gli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016 e il danno ulteriore che ha determinato l'inagibilità totale. Il comune individua la porzione dell'immobile già dichiarata parzialmente inagibile, dandone comunicazione all'Ufficio speciale per la ricostruzione. Ai fini della verifica della sussistenza degli aggravamenti l'amministrazione si avvale delle schede di cui al precedente articolo 5 e di ogni altra documentazione in suo possesso. Le presenti disposizioni non si applicano agli edifici di cui ai commi 1 e 2.”

2. All'art. 104 del TURP, rubricato “Interventi di ricostruzione su edifici colpiti da precedenti eventi sismici e su edifici già dichiarati inagibili”, dopo il comma 3 è inserito il seguente comma 4:

“4. Limitatamente agli edifici costituiti da una o più unità immobiliari adibite, alla data in cui si sono verificati gli eventi sismici iniziati il 24 agosto 2016, ad abitazioni principali o ad attività produttive in esercizio e che alla medesima data risultavano parzialmente utilizzati a seguito di ordinanza di inagibilità parziale per sismi precedenti o per altre cause di inutilizzabilità, e successivamente aggravatisi a causa dei danni determinati dal sisma del 2016, tali da comportare l'emissione di un'ulteriore ordinanza sindacale di inagibilità parziale, il costo ammissibile a contributo è calcolato ai sensi del precedente comma 3.”

Articolo 5

(Modifiche all'articolo 122 del TURP)

1. Il comma 11 dell'art. 122 del Testo Unico della Ricostruzione privata rubricato “Anticipazioni dei compensi per i professionisti” è sostituito dal seguente:

“11. In caso di inadempimento da parte del professionista, l'Ufficio speciale provvede al recupero coattivo delle somme indebitamente percepite.”

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

(Disposizioni transitorie)

1. L'applicazione della disciplina di cui all'art. 4 della presente Ordinanza, previa presentazione di apposita istanza di variante, è consentita al soggetto legittimato che non abbia concluso i lavori, né ricevuto le somme a saldo del contributo già concesso e che dimostri che l'applicazione degli incrementi previsti dalla presente ordinanza riduce o annulla l'accollo delle residue somme necessarie per il completamento degli interventi.

Articolo 8

(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