

COMITATO AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

E CONDOMINI FLEGREI

Via Ascanio n. 53 - 80124 Napoli · C.F. 95353450638

CAMERA DEI DEPUTATI

VIII Commissione – Ambiente, territorio e lavori pubblici

Audizione nell'ambito dell'esame del disegno di legge C. 3083 Governo, di conversione del decreto-legge 7 agosto 2026, n. 144

MEMORIA

del Comitato Amministratori di Condominio e Condomini Flegrei

Dott. Sergio Lomasto

Presidente e Portavoce

Roma, 8 settembre 2026

PEC: comitatoamministratoriecondominiflegrei@legalmail.it · E-mail: comitato.aec.flegrei@gmail.com

Indice

Chi siamo **pag. 3**

Presentazione dell'intervento **pag. 4**

1. Premessa **pag. 6**

2. Risorse disponibili: uno stanziamento importante ma non sufficiente **pag. 7**

3. Dall'emergenza alla prevenzione **pag. 7**

4. Programma straordinario pluriennale di riduzione della vulnerabilità **pag. 8**

5. Contributo pubblico fino al 100 per cento del costo ammissibile **pag. 8**

6. Procedura semplificata per i danni lievi e per il rapido rientro nelle abitazioni **pag. 9**

7. L'assenza dello sgombero non può equivalere all'assenza del danno **pag. 10**

8. Prevenire costa, ma non prevenire può costare di più **pag. 11**

9. Corretta determinazione del costo convenzionale delle parti comuni **pag. 11**

10. Maggioranze condominiali speciali **pag. 12**

11. Difficoltà edilizie: la responsabilità del singolo non deve bloccare la sicurezza dell'intero edificio **pag. 12**

12. Anticipazione del contributo, SAL e pagamento diretto: il finanziamento deve diventare un cantiere **pag. 13**

13. Spese tecniche, indagini e varianti **pag. 14**

14. Semplificazioni edilizie: una «CILAS Campi Flegrei» **pag. 14**

15. Aggregati edilizi: la sicurezza deve seguire la realtà strutturale **pag. 15**

16. La sicurezza non finisce dove finisce il condominio **pag. 15**

17. Il bradisismo è una sequenza, non una somma di singole date **pag. 16**

18. Superamento delle date rigide relative a sgombero e verifica di agibilità **pag. 16**

19. Rafforzare i Comuni: una normativa straordinaria richiede una capacità amministrativa straordinaria **pag. 17**

20. Assistenza fino all'effettivo rientro **pag. 17**

21. Le priorità che il Comitato sottopone alla Commissione e al Parlamento **pag. 18**

22. Conclusioni **pag. 20**

Chi siamo

Il Comitato Amministratori di Condominio e Condomini Flegrei nasce dall'esperienza diretta degli amministratori di condominio che operano quotidianamente negli edifici dell'area flegrea, in risposta all'emergenza determinata dalla sequenza bradisismica in atto nei Campi Flegrei. Il Comitato riunisce amministratori e condòmini con l'obiettivo di rappresentare, presso le sedi istituzionali, le criticità concretamente riscontrate nell'applicazione delle normative emergenziali e di proporre soluzioni tecnicamente fondate e operativamente sostenibili.

Il Comitato ha già trasmesso, in data 19 agosto 2026, un contributo tecnico e proposte emendative nell'ambito delle interlocuzioni istituzionali avviate con la Prefettura di Napoli, oggi sviluppate e aggiornate nella presente memoria in vista dell'audizione parlamentare.

Il Presidente

Il Dott. Sergio Lomasto, Presidente e Portavoce del Comitato, è amministratore di condominio a Napoli, dove gestisce circa un centinaio di edifici attraverso lo Studio Lomasto Amministrazioni. È inoltre Presidente Nazionale di APA (Amministratori per l'Albo), revisore dei conti condominiali e Consigliere della X Municipalità di Napoli (Bagnoli–Fuorigrotta). Questa pluralità di ruoli professionali e istituzionali gli consente di portare all'attenzione del Parlamento un punto di osservazione che unisce la pratica amministrativa quotidiana negli edifici, la rappresentanza di categoria e la conoscenza diretta del territorio flegreo.

Presentazione dell'intervento

Il Comitato Amministratori di Condominio e Condomini Flegrei è chiamato a rappresentare, davanti alla VIII Commissione della Camera dei Deputati, il punto di vista di chi opera ogni giorno negli edifici dell'area flegrea — nel punto di incontro tra famiglie, proprietà private, tecnici, imprese e pubbliche amministrazioni.

Il contesto

L'audizione si colloca nell'esame del disegno di legge di conversione del decreto-legge 7 agosto 2026, n. 144. La presente memoria sviluppa e aggiorna il contributo tecnico e le proposte emendative già predisposte dal Comitato il 19 agosto 2026 e trasmesse nell'ambito delle interlocuzioni istituzionali avviate con la Prefettura di Napoli.

La posizione del Comitato

Il Comitato valuta positivamente le innovazioni introdotte dal decreto — in particolare il riconoscimento dell'unitarietà dell'edificio e la non rilevanza, nei termini di legge, delle difformità sulle singole unità immobiliari — ma ritiene che il testo debba essere ulteriormente sviluppato affinché i contributi riconosciuti si trasformino realmente in progettazione, affidamento e cantiere.

I temi trattati nella memoria

- Adeguatezza delle risorse e programmazione finanziaria pluriennale
- Il passaggio dall'emergenza alla prevenzione strutturale della vulnerabilità sismica
- Un programma straordinario pluriennale di riduzione della vulnerabilità
- Contributo pubblico fino al 100% del costo ammissibile per gli interventi prioritari
- Procedura semplificata e forfettaria per i danni lievi e il rapido rientro nelle abitazioni
- Sostegno anche agli edifici danneggiati ma non formalmente sgomberati
- Corretta determinazione del costo convenzionale delle parti comuni
- Maggioranze condominiali speciali per le deliberazioni relative alla sicurezza
- Difformità individuali che non devono bloccare la sicurezza collettiva
- Anticipazione, SAL e pagamento diretto per rendere i contributi realmente cantierabili
- Spese tecniche, indagini e varianti tecnicamente necessarie
- Aggregati edilizi e rapporto tra edificio e contesto territoriale
- Natura progressiva e cumulativa della sequenza bradisismica
- Superamento delle preclusioni legate a date amministrative rigide
- Rafforzamento della capacità amministrativa dei Comuni interessati
- Continuità dell'assistenza alle famiglie fino all'effettivo rientro

La proposta di sintesi

Il filo conduttore della memoria è racchiuso in un'unica domanda, rivolta al Parlamento: non solo quanto costa intervenire oggi, ma quanto potrebbe costare domani non essere intervenuti. Da qui discende un elenco di 23 priorità concrete, illustrate nel documento che segue.

1. Premessa

Il Comitato Amministratori di Condominio e Condomini Flegrei ringrazia il Presidente e i componenti della VIII Commissione della Camera dei Deputati per l'opportunità di rappresentare, nell'ambito dell'esame del decreto-legge 7 agosto 2026, n. 144, alcune considerazioni e proposte maturate attraverso l'esperienza quotidiana sul territorio dei Campi Flegrei.

La presente memoria sviluppa e aggiorna il Contributo tecnico e le proposte emendative al decreto-legge n. 144 del 2026, predisposto dal Comitato in data 19 agosto 2026 e già trasmesso nell'ambito delle interlocuzioni istituzionali avviate con la Prefettura di Napoli, affinché le proposte formulate potessero essere sottoposte all'attenzione del Governo e del Parlamento nel corso dell'iter di conversione.

Gli amministratori di condominio costituiscono, per la particolare funzione esercitata, uno dei punti di contatto quotidiani tra edificio, proprietà privata, famiglie, professionisti, imprese e pubbliche amministrazioni.

Questa posizione consente di osservare non soltanto il contenuto astratto delle norme, ma soprattutto ciò che accade quando una previsione legislativa deve concretamente trasformarsi in una domanda, in una deliberazione assembleare, in un progetto, in un affidamento e infine in un cantiere.

Il Comitato valuta positivamente alcune innovazioni contenute nel decreto-legge n. 144 del 2026.

In particolare, riteniamo di assoluto rilievo il riconoscimento dell'unitarietà dell'edificio condominiale, la possibilità che la domanda relativa alle parti comuni venga presentata dall'amministratore sulla base di apposita deliberazione assembleare, la previsione di un progetto unitario dell'intero edificio e il principio della non rilevanza, nei termini stabiliti dalla norma, delle difformità presenti nelle singole unità immobiliari ai fini dell'intervento sulle parti comuni.

Sono innovazioni che affrontano alcuni dei problemi concretamente riscontrati nell'applicazione delle precedenti discipline.

Riteniamo tuttavia che il decreto possa essere ulteriormente migliorato affinché le misure previste siano realmente utilizzabili.

«Non è sufficiente riconoscere formalmente un contributo; occorre costruire le condizioni affinché quel contributo possa trasformarsi effettivamente in progettazione, affidamento, cantiere, completamento dei lavori e maggiore sicurezza.»

Accanto alla riparazione del danno già verificatosi, riteniamo inoltre indispensabile compiere un ulteriore cambio di prospettiva. Il fenomeno bradisismico non può essere affrontato indefinitamente attraverso una successione di emergenze. Occorre progressivamente costruire una politica strutturale di prevenzione e riduzione della vulnerabilità del patrimonio edilizio privato dei Campi Flegrei.

2. Risorse disponibili: uno stanziamento importante ma non sufficiente

Il primo tema che il Comitato ritiene necessario porre all'attenzione del Parlamento riguarda l'adequatezza delle risorse finanziarie rispetto alla dimensione del problema.

Lo stanziamento previsto dal decreto-legge n. 144 del 2026 costituisce certamente un intervento importante, ma appare insufficiente rispetto al fabbisogno potenziale dell'area flegrea.

Il rischio è che le risorse disponibili risultino sostanzialmente assorbite dalla riparazione dei danni già verificatisi, soprattutto di quelli meno complessi, lasciando margini insufficienti per sviluppare su scala adeguata una politica di miglioramento e riduzione della vulnerabilità sismica.

Occorre quindi distinguere chiaramente due obiettivi, entrambi necessari: riparare gli edifici già danneggiati e intervenire sugli edifici vulnerabili prima che il danno produca inagibilità e sgombero.

Se ci limitiamo a finanziare ciò che il bradisismo ha già danneggiato, miglioriamo certamente la risposta all'emergenza, ma continuiamo ad operare prevalentemente dopo che il costo umano, sociale ed economico si è già manifestato.

È pertanto necessario prevedere una programmazione finanziaria pluriennale, progressivamente rifinanziabile sulla base del fabbisogno realmente accertato.

Deve inoltre essere salvaguardato il principio già proposto dal Comitato secondo il quale una domanda positivamente istruita e riconosciuta ammissibile non può perdere efficacia per la sola temporanea insufficienza delle risorse.

La domanda deve conservare priorità per i successivi rifinanziamenti, senza costringere cittadini, condomini e amministrazioni a ripetere integralmente istruttorie e documentazione già positivamente valutate.

3. Dall'emergenza alla prevenzione

L'esperienza concreta maturata sul territorio ci consegna un'indicazione che riteniamo particolarmente significativa.

Negli edifici sui quali erano stati precedentemente realizzati seri interventi di miglioramento o riqualificazione sismica abbiamo potuto osservare, nelle successive sollecitazioni, un comportamento sensibilmente migliore rispetto a quello degli edifici non interessati da analoghi interventi.

Nei casi direttamente conosciuti dal Comitato, gli edifici già oggetto di importanti interventi strutturali non hanno manifestato danni comparabili a quelli riscontrati in fabbricati non precedentemente riqualificati.

Questa esperienza rafforza un principio che riteniamo essenziale: la prevenzione deve diventare parte strutturale della politica pubblica per i Campi Flegrei.

Oggi il percorso è troppo spesso il seguente:

evento – danno – inagibilità – sgombero – assistenza – progettazione – finanziamento – lavori – rientro.

Dobbiamo progressivamente costruire un percorso differente:

conoscenza della vulnerabilità – classificazione del rischio – individuazione delle priorità – progettazione – intervento – riduzione della vulnerabilità.

Non possiamo sapere quando si verificherà la prossima sollecitazione significativa. Possiamo però decidere in quali condizioni vogliamo che gli edifici la affrontino.

4. Programma straordinario pluriennale di riduzione della vulnerabilità

Il Comitato ribadisce quindi la proposta, già formalizzata nel contributo tecnico del 19 agosto 2026, di istituire un Programma straordinario pluriennale di prevenzione e riduzione della vulnerabilità del patrimonio edilizio privato nell'area dei Campi Flegrei.

Il programma deve poter interessare anche edifici non ancora dichiarati inagibili quando, sulla base delle verifiche tecniche, emerga un livello di vulnerabilità tale da rendere opportuno intervenire preventivamente.

Non occorre ripartire da zero. Le analisi e le verifiche di vulnerabilità già eseguite costituiscono un patrimonio conoscitivo estremamente rilevante. Tale patrimonio non deve servire soltanto a conoscere quali edifici risultino maggiormente vulnerabili: deve progressivamente diventare la base tecnica per stabilire dove intervenire prima.

L'accesso al programma dovrebbe seguire criteri oggettivi di priorità fondati, tra l'altro, su:

- Livello di vulnerabilità
- Esposizione
- Destinazione prevalentemente residenziale
- Numero delle persone interessate
- Capacità dell'intervento di determinare un significativo incremento della sicurezza

Non proponiamo un incentivo edilizio generalizzato. Proponiamo una politica pubblica selettiva, territorialmente circoscritta, tecnicamente fondata e pluriennale.

5. Contributo pubblico fino al 100 per cento del costo ammissibile

Nell'ambito di questa strategia il Comitato ritiene necessario compiere un ulteriore passo.

Per gli interventi individuati come necessari e prioritari sulla base delle verifiche tecniche e dei livelli di vulnerabilità, proponiamo che il contributo pubblico possa raggiungere il 100 per cento del costo ammissibile, entro costi convenzionali, massimali e parametri tecnici predeterminati.

Occorre infatti confrontarsi con la concreta capacità economica delle famiglie. Gli interventi strutturali possono raggiungere importi estremamente rilevanti e, nei grandi condomini, determinare quote individuali che numerosi nuclei familiari non sarebbero materialmente in grado di sostenere.

Si produrrebbe altrimenti un paradosso: lo Stato accerta una vulnerabilità, riconosce la necessità dell'intervento, finanzia una quota rilevante del costo, ma l'edificio rimane vulnerabile perché una parte dei proprietari non possiede le risorse necessarie per sostenere la quota residua.

La copertura integrale riguarda naturalmente il costo ammissibile, determinato secondo parametri e massimali pubblici, e non qualsiasi costo liberamente sostenuto.

Non si propone pertanto una misura indiscriminata. Si propone una misura di sicurezza territoriale, selettiva e tecnicamente governata.

6. Procedura semplificata per i danni lievi e per il rapido rientro nelle abitazioni

Accanto agli interventi strutturali più complessi esiste una casistica differente che merita una disciplina specifica.

Vi sono edifici che, a seguito degli eventi sismici, vengono dichiarati temporaneamente non utilizzabili o vengono interessati da provvedimenti di sgombero pur presentando danni che potrebbero essere eliminati attraverso lavorazioni relativamente circoscritte.

Particolare attenzione dovrebbe essere riservata ai casi con esito AeDES B o comunque caratterizzati da condizioni di inagibilità temporanea superabili attraverso interventi limitati e chiaramente individuabili.

Per tali situazioni il Comitato propone di valutare un contributo forfettario di importo indicativamente pari a circa euro 30.000, da modulare secondo criteri tecnici e sulla base della natura delle lavorazioni necessarie, attraverso una procedura notevolmente semplificata.

La finalità deve essere una sola: consentire la rapida eliminazione delle condizioni che impediscono l'utilizzo dell'immobile e favorire l'immediato rientro delle famiglie.

Negli edifici condominiali il meccanismo dovrebbe consentire all'amministratore di utilizzare direttamente la parte di contributo relativa alle opere comuni, mentre la parte relativa alle singole unità dovrebbe essere destinata alle lavorazioni private necessarie al ripristino.

Anche in questo caso le somme non dovrebbero necessariamente essere anticipate dalle famiglie. Potrebbe essere prevista un'erogazione iniziale e la successiva liquidazione per stati di avanzamento dei lavori, direttamente in favore del condominio per le parti comuni e attraverso modalità altrettanto semplici per le lavorazioni private.

Quando un intervento relativamente contenuto permette di far rientrare rapidamente una famiglia nella propria abitazione, appare irragionevole sottoporlo al medesimo percorso amministrativo previsto per interventi strutturali di enorme complessità.

Una procedura rapida può inoltre produrre un risparmio pubblico immediato. Ogni mese di sgombero evitato o abbreviato significa minori costi per assistenza abitativa e contributi per l'autonoma sistemazione.

7. L'assenza dello sgombero non può equivalere all'assenza del danno

Il Comitato ritiene necessario evidenziare un'ulteriore criticità.

All'interno delle stesse aree interessate dalla sequenza bradisismica esistono edifici che riportano danni anche significativi ma che, per le specifiche condizioni riscontrate al momento della

verifica, non vengono formalmente dichiarati inagibili e non sono destinatari di un provvedimento di sgombero.

L'assenza dello sgombero non significa tuttavia necessariamente assenza del danno. Due edifici possono subire sollecitazioni analoghe e presentare quadri di danneggiamento non radicalmente differenti, ma soltanto uno può raggiungere, al momento del sopralluogo, le condizioni che determinano formalmente l'inagibilità.

Il cittadino che continua ad abitare nella propria casa non deve per questo essere considerato un cittadino che non abbia subito alcun danno.

Numerose famiglie possono continuare a vivere in immobili interessati da fessurazioni, distacchi, deterioramenti e altre conseguenze degli eventi sismici. Anche quando tali condizioni non comportino un'immediata inagibilità, incidono sulla qualità dell'abitare, sulla percezione della sicurezza e sulla serenità delle persone.

Esiste inoltre un problema più generale di prevenzione. Un edificio che ha già assorbito una sollecitazione riportando danni che oggi non determinano lo sgombero non dovrebbe essere lasciato nelle medesime condizioni in attesa della successiva sollecitazione.

Il bradisismo è una sequenza. Un quadro di danno oggi non sufficiente a determinare l'inagibilità può aggravarsi e contribuire, in occasione di un evento successivo, a produrre proprio quello sgombero che un intervento tempestivo avrebbe potuto evitare.

Il Comitato propone pertanto che sia prevista una forma di sostegno anche per edifici e unità immobiliari che, pur rimanendo agibili, presentino danni tecnicamente accertati e causalmente riconducibili alla sequenza bradisismica.

Il contributo potrà essere differenziato e graduato rispetto alle misure previste per gli immobili inagibili, essere assoggettato a specifici massimali e riguardare esclusivamente lavorazioni tecnicamente certificate. Ma non può essere esclusa a priori un'intera categoria di cittadini per il solo fatto di non essere stata destinataria di un provvedimento di sgombero.

«Non dobbiamo aspettare che una casa diventi inagibile per riconoscere che è stata danneggiata e che può essere più conveniente ripararla oggi anziché assistere domani una famiglia sgomberata.»

8. Prevenire costa, ma non prevenire può costare di più

Quando si discute dell'estensione delle misure pubbliche è inevitabile affrontare il tema del costo. Riteniamo tuttavia che la valutazione non possa limitarsi alla domanda: quanto costa intervenire oggi? Occorre chiedersi anche quanto possa costare domani non essere intervenuti.

Quando un edificio diventa inagibile, la collettività può essere chiamata a sostenere: opere emergenziali e provvisorie, sopralluoghi, verifiche, sgomberi, assistenza abitativa, contributi per l'autonoma sistemazione, progettazione, riparazione del danno e lavori necessari al successivo rientro.

A questi costi si aggiunge una conseguenza sociale che non può essere ignorata. Una famiglia allontanata dalla propria casa modifica la propria vita quotidiana. Quartieri e comunità perdono abitanti, attività economiche e relazioni.

Il rischio è che il progressivo ricorso agli sgomberi produca, nel tempo, un impoverimento del tessuto sociale dei Campi Flegrei.

Prevenire l'inagibilità significa contemporaneamente aumentare la sicurezza delle persone, ridurre la futura esposizione finanziaria dello Stato e difendere la permanenza delle comunità sul territorio.

La prevenzione non rappresenta quindi un costo alternativo all'emergenza. Rappresenta lo strumento attraverso il quale ridurre il costo futuro dell'emergenza.

9. Corretta determinazione del costo convenzionale delle parti comuni

Il decreto-legge ha opportunamente riconosciuto l'autonomia della domanda relativa alle parti comuni e la necessità di un progetto unitario dell'intero edificio. Occorre che anche la determinazione economica del contributo risulti coerente con tale principio.

Il Comitato ribadisce la proposta già formalizzata affinché la superficie da considerare per il calcolo del costo convenzionale relativo alle parti comuni sia determinata assumendo la superficie lorda complessiva dell'edificio, quale sommatoria delle superfici lorde dei piani, al netto della superficie utile netta delle singole unità immobiliari private.

Il criterio deve consentire l'autonoma quantificazione economica della componente comune, evitando sia duplicazioni rispetto ai contributi relativi alle singole unità sia una sottostima delle lavorazioni necessarie sull'organismo edilizio comune.

Unitarietà progettuale, autonomia della domanda condominiale e corretta quantificazione economica devono procedere insieme.

10. Maggioranze condominiali speciali

Una misura di finanziamento pubblico può incontrare un ostacolo ancora prima della progettazione: la difficoltà di formare la volontà assembleare.

Gli interventi di cui discutiamo non hanno natura voluttuaria. Riguardano la sicurezza degli edifici, la riparazione del danno e la riduzione della vulnerabilità.

Per questo riteniamo necessario prevedere espressamente una disciplina speciale delle maggioranze per le deliberazioni aventi ad oggetto: la presentazione della domanda di contributo; l'approvazione del progetto unitario; l'affidamento degli incarichi professionali; l'affidamento dei lavori; l'approvazione delle varianti e ogni ulteriore determinazione strettamente necessaria alla realizzazione degli interventi finanziati.

Il Comitato conferma la proposta secondo la quale tali deliberazioni debbano poter essere approvate con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Situazioni economiche, personali o urbanistiche riferibili alla singola proprietà non dovrebbero consentire a una minoranza di impedire alla collettività condominiale di accedere a risorse pubbliche destinate alla sicurezza dell'intero fabbricato.

Poteri dell'amministratore negli edifici sgomberati

Negli edifici destinatari di provvedimenti di sgombero o dichiarati inagibili dovrebbe inoltre essere espressamente riconosciuto all'amministratore il potere di conferire gli incarichi e disporre le attività tecniche indifferibili — rilievi, indagini, verifiche, opere provvisorie e progettazione preliminare — necessarie alla messa in sicurezza e alla predisposizione della domanda, con obbligo di tempestiva informazione e successiva ratifica assembleare.

L'emergenza richiede che l'amministratore possa attivare senza ritardo le attività strettamente indispensabili, entro limiti normativamente definiti e senza sostituire stabilmente la volontà dell'assemblea.

11. Difformità edilizie: la responsabilità del singolo non deve bloccare la sicurezza dell'intero edificio

Il Comitato valuta positivamente il principio già introdotto dal decreto-legge secondo il quale, nei termini stabiliti dalla disposizione, le difformità presenti nelle singole unità immobiliari non compromettono il procedimento relativo all'intero edificio.

Chiediamo che tale principio venga ulteriormente sviluppato.

Nella concreta realtà condominiale possono esistere modificazioni delle facciate, aperture, chiusure, occupazioni o trasformazioni di parti comuni autonomamente realizzate negli anni da singoli proprietari.

Quando tali opere risultino imputabili esclusivamente a uno o più soggetti e non incidano sulla sicurezza statica o strutturale dell'edificio e non siano tecnicamente incompatibili con l'intervento, esse non devono poter determinare il rigetto, la sospensione o l'improcedibilità della domanda dell'intera collettività condominiale.

Questo principio non equivale ad alcuna sanatoria. Restano ferme tutte le responsabilità amministrative, civili e penali del soggetto cui la difformità è imputabile e restano integri i poteri sanzionatori e ripristinatori delle amministrazioni competenti.

Si chiede semplicemente di affermare un principio di separazione: la responsabilità individuale deve rimanere individuale; il diritto della collettività alla sicurezza non può essere sacrificato per una condotta imputabile al singolo.

Restano naturalmente escluse le difformità più gravi e, in particolare, quelle che incidano sulla sicurezza strutturale o che rendano tecnicamente incompatibile l'intervento finanziato.

12. Anticipazione del contributo, SAL e pagamento diretto: il finanziamento deve diventare un cantiere

Questo rappresenta, nell'esperienza quotidiana degli amministratori, uno degli aspetti decisivi.

Un condominio può essere formalmente beneficiario del contributo e non disporre della liquidità necessaria per anticipare all'impresa e ai professionisti le somme indispensabili per avviare il procedimento tecnico e il cantiere.

Si determina così il rischio di un paradosso: il finanziamento esiste, ma il cantiere non parte.

Il Comitato ribadisce quindi la proposta di consentire, dopo la concessione del contributo e l'affidamento dei lavori, una anticipazione fino al 30 per cento del contributo concesso, destinata all'effettivo avvio dell'intervento. Le successive erogazioni devono essere effettuate attraverso stati di avanzamento dei lavori – SAL – e saldo finale.

L'anticipazione non aumenta il costo dell'intervento e non modifica l'entità complessiva del contributo. Modifica soltanto il momento nel quale una parte delle risorse viene resa disponibile, consentendo al finanziamento di diventare concretamente utilizzabile.

Ribadiamo inoltre la proposta di consentire, su richiesta del beneficiario e previa verifica della documentazione tecnica e contabile, il pagamento diretto delle somme maturate ai professionisti e alle imprese esecutrici.

Nei condomini di grandi dimensioni la movimentazione di importi elevati sui conti correnti condominiali può creare difficoltà amministrative, finanziarie e bancarie. Il pagamento diretto ridurrebbe la necessità di anticipazioni private e garantirebbe una maggiore linearità dei flussi.

Tracciabilità e controllo delle risorse

La semplificazione delle procedure dovrebbe essere accompagnata da una piattaforma unica per la tracciabilità delle domande, degli incarichi professionali, delle imprese esecutrici, degli eventuali subappalti, degli importi contrattuali, degli stati di avanzamento e delle somme effettivamente erogate.

Un sistema unitario di monitoraggio consentirebbe di semplificare gli adempimenti per cittadini e condomini e, contemporaneamente, di rafforzare la trasparenza, il controllo della spesa pubblica e la tempestiva individuazione di eventuali anomalie.

«Un contributo che non riesce a trasformarsi in un cantiere non mette in sicurezza nessuno.»

13. Spese tecniche, indagini e varianti

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, soprattutto quando riguardano edifici condominiali complessi, possono richiedere rilievi approfonditi, indagini, prove di laboratorio, verifiche strutturali, progettazione coordinata, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza e collaudi.

Per questa ragione il limite delle spese tecniche ammissibili deve poter essere adeguato, nei casi adeguatamente motivati, alla reale complessità dell'intervento, al numero delle unità immobiliari e alla quantità e qualità delle prestazioni necessarie.

Analoga flessibilità deve essere prevista per le varianti. È del tutto possibile che, una volta aperto un cantiere su un edificio esistente, emergano condizioni strutturali, geotecniche o costruttive non ragionevolmente conoscibili in fase di progettazione.

Quando una variante sia attestata dal direttore dei lavori come necessaria alla sicurezza e al completamento dell'intervento, deve poter essere ammessa al contributo secondo una procedura certa.

Deve inoltre essere possibile aggiornare il computo metrico al prezzario vigente quando il tempo trascorso tra progettazione e affidamento abbia determinato un significativo disallineamento dei prezzi.

Una variante indispensabile alla sicurezza non può trasformarsi automaticamente in un costo privato sopravvenuto tale da impedire la conclusione dei lavori.

14. Semplificazioni edilizie: una «CILAS Campi Flegrei»

Perché il contributo possa trasformarsi rapidamente in un intervento concreto, occorre evitare che il titolo edilizio determini un secondo percorso amministrativo lungo e frammentato.

Il Comitato propone pertanto di valutare l'introduzione di una procedura edilizia straordinaria, unica e semplificata, specificamente dedicata agli interventi ammessi alle misure per l'area flegrea, che può essere sinteticamente definita «CILAS Campi Flegrei».

La procedura dovrebbe concentrare e semplificare gli adempimenti necessari all'avvio dei lavori, restando ferme le autorizzazioni inderogabili previste dalla legislazione nazionale in materia strutturale, antisismica, paesaggistica, culturale, ambientale e di tutela della pubblica incolumità.

Ponteggi, opere provvisionali e occupazione del suolo pubblico

Per gli interventi urgenti di messa in sicurezza e per quelli ammessi a contributo dovrebbero inoltre essere previste procedure accelerate per l'installazione di ponteggi, puntellamenti, mantovane e ulteriori opere provvisionali, nonché l'esenzione dal canone per l'occupazione del suolo pubblico per il periodo strettamente necessario all'esecuzione delle opere.

Tale misura ridurrebbe i costi indiretti e i tempi di intervento, soprattutto quando l'occupazione sia indispensabile per eliminare una situazione di pericolo e ripristinare l'agibilità.

15. Aggregati edilizi: la sicurezza deve seguire la realtà strutturale

Riteniamo necessario che la normativa consideri espressamente anche il tema degli aggregati edilizi.

Nella realtà urbana dei Campi Flegrei esistono situazioni nelle quali più edifici giuridicamente e catastalmente distinti risultano strutturalmente interconnessi. Non costituiscono necessariamente un unico condominio, ma sotto il profilo statico e sismico possono comportarsi come un organismo unitario.

Per queste situazioni occorre una disciplina specifica che consenta:

- L'individuazione tecnica dell'aggregato
- Una progettazione coordinata o unitaria quando necessaria
- L'individuazione di un soggetto responsabile del coordinamento
- Modalità certe di presentazione delle domande
- Criteri di ripartizione delle risorse

- Meccanismi capaci di evitare che l'inerzia di una singola proprietà impedisca l'intervento sull'intero organismo

La sicurezza deve seguire la realtà strutturale dell'edificio e non arrestarsi davanti al confine catastale o alla distinta titolarità giuridica dei fabbricati.

16. La sicurezza non finisce dove finisce il condominio

Lo stesso principio deve essere applicato al rapporto tra edificio e territorio.

Può accadere che un fabbricato venga completamente riparato ma continui a non poter essere utilizzato perché permane una condizione di pericolo derivante da un costone, un versante, un terreno, un muro di contenimento, una cavità, una galleria, un'opera del sottosuolo, un manufatto o un'infrastruttura pubblica o privata.

Non appare razionale che lo Stato finanzi la riparazione dell'edificio e, una volta conclusi i lavori, continui a sostenere l'assistenza delle famiglie perché un elemento esterno impedisce la revoca dell'inagibilità.

In queste situazioni occorre una logica unitaria edificio-contesto, con individuazione contestuale delle competenze, delle responsabilità, degli interventi e delle relative fonti di finanziamento.

L'unità tecnica sulla quale intervenire può essere: il singolo edificio; un aggregato di edifici strutturalmente interconnessi; oppure l'edificio insieme al contesto territoriale dal quale dipende la sua sicurezza.

17. Il bradisismo è una sequenza, non una somma di singole date

Un'altra questione fondamentale riguarda la natura stessa del fenomeno.

Per esigenze amministrative e finanziarie la normativa individua necessariamente specifiche date ed eventi. Dal punto di vista tecnico, tuttavia, il bradisismo è un fenomeno persistente e gli edifici sono sottoposti a una successione di sollecitazioni.

Un quadro fessurativo può svilupparsi o aggravarsi progressivamente e non essere sempre scientificamente riconducibile in via esclusiva a una singola scossa.

Il Comitato ribadisce pertanto la proposta secondo cui, quando il danneggiamento o il suo aggravamento siano tecnicamente riconducibili agli effetti progressivi o cumulativi della sequenza sismica connessa al bradisismo, non debba essere richiesta l'esclusiva attribuzione a uno specifico evento, purché il nesso causale sia attestato da professionista abilitato.

La disciplina amministrativa deve poter seguire la realtà tecnica del fenomeno.

18. Superamento delle date rigide relative a sgombero e verifica di agibilità

Il momento nel quale viene formalmente accertata un'inagibilità non coincide necessariamente con quello nel quale il danno si è materialmente prodotto.

Lesioni e criticità possono emergere successivamente all'evento, a seguito di sopralluoghi, monitoraggi, approfondimenti tecnici o dell'evoluzione del quadro fessurativo.

Per questa ragione il Comitato chiede che l'accesso alle misure non venga escluso per il solo fatto che il provvedimento di sgombero, l'accertamento dell'inagibilità o la richiesta di verifica siano intervenuti successivamente a una determinata data, quando sia tecnicamente dimostrato il nesso causale con gli eventi considerati dalla normativa o con gli effetti progressivi e cumulativi della sequenza bradisismica.

Il requisito sostanziale deve essere il rapporto causale tra danno e fenomeno sismico. Non può essere esclusivamente la data nella quale l'amministrazione ha formalizzato l'accertamento.

19. Rafforzare i Comuni: una normativa straordinaria richiede una capacità amministrativa straordinaria

La qualità di una normativa non si misura soltanto dalla bontà delle sue disposizioni, ma anche dalla capacità delle amministrazioni di applicarle.

Le pratiche relative ai contributi per gli edifici danneggiati richiedono istruttorie tecniche, edilizie, urbanistiche e amministrative particolarmente complesse. Tale attività si aggiunge ai compiti ordinari degli enti locali.

L'esperienza concreta dimostra quanto questo possa incidere sui tempi. Per le istanze presentate in relazione agli eventi del 13 marzo 2025, soltanto in questi giorni sono intervenuti importanti esiti istruttori nell'ambito del Comune di Napoli.

Il dato non deve essere interpretato come una critica nei confronti dei funzionari. Al contrario, dimostra che un carico amministrativo straordinario non può essere gestito stabilmente con strutture e risorse ordinarie.

Il Comitato propone pertanto di prevedere uno specifico rafforzamento degli enti locali coinvolti, attraverso:

- Personale tecnico e amministrativo dedicato
- Possibilità di acquisire professionalità specialistiche
- Strumenti informatici adeguati
- Strutture organizzative dedicate
- Risorse finanziarie destinate all'istruttoria e al monitoraggio delle pratiche

Parallelamente devono essere resi effettivi i termini procedurali. Ribadiamo quindi la proposta di consentire, una volta inutilmente decorso il termine previsto per la conclusione del procedimento, l'attivazione del potere sostitutivo, garantendo una decisione in tempi certi.

Non chiediamo alcun automatismo nella concessione dei contributi. Chiediamo che famiglie e condomini possano ottenere un provvedimento espresso in tempi compatibili con la natura straordinaria degli interventi.

20. Assistenza fino all'effettivo rientro

Il contributo per l'autonoma sistemazione deve accompagnare la famiglia fino al momento in cui sia realmente possibile fare rientro nell'abitazione.

Il riconoscimento del contributo per i lavori non coincide con il ripristino dell'agibilità. Tra concessione, progettazione, affidamento, apertura del cantiere, esecuzione delle opere, eventuali varianti, collaudo e rientro possono trascorrere periodi rilevanti.

Per questo il Comitato conferma la richiesta secondo cui, quando alla scadenza prevista dalla normativa permangano condizioni che impediscano il rientro per cause non imputabili al beneficiario, l'assistenza debba proseguire sino all'effettiva cessazione della condizione di inagibilità o alla stabile soddisfazione dell'esigenza abitativa.

L'assistenza deve cessare quando la famiglia può realmente rientrare, non semplicemente perché è trascorsa una data.

Al tempo stesso, la politica di lungo periodo deve perseguire esattamente l'obiettivo opposto all'assistenza permanente: ridurre progressivamente il numero delle persone che avranno bisogno di essere assistite. Ed è proprio questo il senso della politica di prevenzione che proponiamo.

21. Le priorità che il Comitato sottopone alla Commissione e al Parlamento

Alla luce di quanto esposto, il Comitato Amministratori di Condominio e Condomini Flegrei chiede che, nell'iter di conversione del decreto-legge n. 144 del 2026, siano valutate in particolare le seguenti misure:

1. Incrementare e rendere progressivamente rifinanziabili le risorse, oggi non sufficienti rispetto alla dimensione potenziale del fabbisogno.
2. Istituire un programma straordinario pluriennale di prevenzione e riduzione della vulnerabilità del patrimonio edilizio privato dei Campi Flegrei.
3. Utilizzare prioritariamente le verifiche di vulnerabilità già eseguite per costruire una graduazione tecnica degli edifici sui quali intervenire.
4. Prevedere, per gli interventi prioritari, un contributo pubblico fino al 100 per cento del costo ammissibile, entro costi convenzionali e massimali predeterminati.
5. Introdurre una procedura semplificata per i casi di inagibilità temporanea e per gli esiti AeDES B suscettibili di rapido ripristino, valutando un contributo forfettario indicativamente pari a circa 30.000 euro, da modulare tecnicamente e utilizzare per le opere necessarie sulle parti comuni e private.
6. Prevedere per tali interventi procedure rapide di erogazione, anche attraverso anticipazioni, SAL e pagamento diretto al condominio per le opere comuni.
7. Riconoscere una misura di sostegno anche agli edifici danneggiati ma non formalmente sgomberati, quando il danno sia tecnicamente accertato e causalmente riconducibile alla sequenza bradisismica.
8. Assicurare la corretta determinazione del costo convenzionale relativo alle parti comuni dell'edificio.

- 9.** Introdurre maggioranze condominiali speciali, individuate nella maggioranza degli intervenuti rappresentativa di almeno un terzo del valore dell'edificio.
- 10.** Riconoscere espressamente all'amministratore degli edifici sgomberati o inagibili il potere di attivare le attività tecniche indifferibili e le opere provvisorie necessarie, con tempestiva informazione e successiva ratifica assembleare.
- 11.** Impedire che le difformità imputabili al singolo proprietario, comprese quelle materialmente insistenti su porzioni comuni, blocchino l'intervento collettivo quando non incidano sulla sicurezza e non risultino tecnicamente incompatibili, senza produrre alcuna sanatoria.
- 12.** Prevedere una anticipazione fino al 30 per cento del contributo successivamente alla concessione e all'affidamento dei lavori.
- 13.** Assicurare le successive erogazioni mediante stati di avanzamento e saldo.
- 14.** Consentire il pagamento diretto delle somme maturate a imprese e professionisti, previa verifica tecnica e contabile.
- 15.** Adeguare il limite delle spese tecniche ammissibili alla complessità effettiva degli edifici e degli interventi.
- 16.** Disciplinare l'ammissibilità delle varianti tecnicamente necessarie e l'aggiornamento dei computi ai prezzi vigenti.
- 17.** Introdurre una disciplina specifica per gli aggregati edilizi strutturalmente interconnessi, anche quando composti da immobili giuridicamente distinti.
- 18.** Garantire il coordinamento degli interventi quando l'agibilità dipenda da costoni, versanti, cavità, gallerie, opere del sottosuolo, infrastrutture o altri elementi esterni all'edificio.
- 19.** Riconoscere la natura progressiva e cumulativa della sequenza bradisismica, consentendo l'attestazione tecnica del relativo nesso causale.
- 20.** Superare le preclusioni fondate esclusivamente sulla data dello sgombero, dell'inagibilità o della richiesta di verifica, quando il nesso causale risulti tecnicamente dimostrato.
- 21.** Introdurre una procedura edilizia straordinaria, unica e semplificata, denominata «CILAS Campi Flegrei», per gli interventi ammessi alle misure, ferme le autorizzazioni inderogabili.
- 22.** Semplificare l'installazione delle opere provvisorie e prevedere l'esenzione dal canone per l'occupazione del suolo pubblico per ponteggi, puntellamenti e mantovane necessari agli interventi.
- 23.** Istituire una piattaforma unica di tracciabilità delle domande, degli incarichi professionali, delle imprese esecutrici, degli eventuali subappalti, dei SAL e delle somme erogate.
- 24.** Rafforzare in maniera straordinaria gli uffici comunali competenti, dotandoli di personale, professionalità e strumenti adeguati.
- 25.** Rendere effettivi i termini procedurali attraverso strumenti sostitutivi in caso di inerzia.
- 26.** Salvaguardare efficacia e priorità delle domande già riconosciute ammissibili che non possano essere immediatamente finanziate per temporanea insufficienza delle risorse.
- 27.** Assicurare la continuità del contributo per l'autonoma sistemazione fino all'effettiva possibilità di rientro, quando il ritardo non sia imputabile al beneficiario.

22. Conclusioni

Il decreto-legge n. 144 del 2026 rappresenta un passo avanti importante nella disciplina relativa al patrimonio edilizio privato dei Campi Flegrei.

La sfida è fare in modo che le nuove disposizioni non rimangano soltanto formalmente corrette, ma siano concretamente applicabili.

Come amministratori sappiamo quanto sia complesso trasformare una norma in un cantiere. Occorrono una deliberazione assembleare possibile, una progettazione sostenibile, una procedura amministrativa rapida, risorse tempestivamente disponibili, un'impresa nelle condizioni di iniziare i lavori e una disciplina capace di accompagnare l'intervento fino alla sua conclusione.

Il percorso deve essere realmente:

contributo – progettazione – affidamento – anticipazione – cantiere – SAL – completamento – edificio più sicuro.

Ma occorre contemporaneamente guardare oltre il patrimonio già dichiarato inagibile.

Dobbiamo poter intervenire sul danno lieve prima che costringa una famiglia a rimanere mesi fuori casa. Dobbiamo poter intervenire su un edificio danneggiato anche quando, per una diversa combinazione di condizioni tecniche, non abbia ancora raggiunto la soglia dello sgombero. E dobbiamo poter intervenire sugli edifici più vulnerabili prima ancora che il danno si produca.

Questa è la vera evoluzione che proponiamo:

riparare rapidamente, evitare l'aggravamento e prevenire il danno futuro.

Abbiamo già investito per conoscere la vulnerabilità di parte significativa del patrimonio edilizio dell'area. Quella conoscenza deve ora trasformarsi progressivamente in capacità di intervento.

Non possiamo conoscere oggi quale sarà la prossima sollecitazione significativa. Possiamo però decidere in quali condizioni vogliamo che gli edifici la affrontino.

Ogni edificio riparato tempestivamente significa una famiglia che può rientrare prima. Ogni danno eliminato prima che si aggravi può significare uno sgombero evitato. Ogni edificio sul quale interveniamo preventivamente può significare, domani, meno danni, meno assistenza, meno spesa pubblica e soprattutto maggiore sicurezza.

«Quanto costa intervenire oggi? Quanto potrebbe costare domani non essere intervenuti?»

Il Comitato non chiede una politica di assistenza permanente. Chiede esattamente il contrario. Chiede di investire progressivamente nella sicurezza affinché, alla prossima crisi, diminuisca il numero delle famiglie da sgomberare e da assistere.

Chiede inoltre che la politica pubblica tenga conto di una finalità che non è soltanto tecnica o economica. Mantenere vivi i Campi Flegrei con i propri abitanti. Le persone devono poter continuare a vivere, lavorare, crescere i propri figli e costruire il proprio futuro nel territorio nel quale hanno scelto di vivere.

Per realizzare questo obiettivo occorrono norme semplici, risorse adeguate, amministrazioni messe nelle condizioni di funzionare e una politica capace di passare progressivamente dalla sola gestione dell'emergenza alla prevenzione.

Un contributo che non riesce a trasformarsi in un cantiere non mette in sicurezza nessuno.

Un investimento che si trasforma invece in prevenzione e intervento concreto può produrre contemporaneamente tre risultati: più sicurezza per le persone, minore spesa pubblica futura e permanenza delle comunità sul territorio.

È questa la prospettiva che il Comitato Amministratori di Condominio e Condomini Flegrei sottopone alla valutazione della VIII Commissione e del Parlamento.

Il Presidente e Portavoce
Dott. Sergio Lomasto

Roma, 8 settembre 2026