

EVENTI SISMICI 1997

INTERVENTI SU EDIFICI PRIVATI

***RACCOLTA DEI PARERI MAGGIORMENTE RAPPRESENTATIVI
SULLE PROBLEMATICHE
GIURIDICO-AMMINISTRATIVE E TECNICHE***

INDICE

8) Determinazione della superficie complessiva

- 8.1 *Ammissibilità nel computo della superficie complessiva dei terrazzi di copertura degli edifici.*
- 8.2 *Legge n. 61/98 - Determinazione della superficie effettivamente interessata dagli interventi di riparazione del danno al fine del calcolo del contributo.*
- 8.3 *Determinazione della superficie da prendere a riferimento per il calcolo del contributo massimo concedibile nel caso di interventi di riparazione e miglioramento sismico di un edificio danneggiato dal sisma.*
- 8.4 *Ricalcolo delle quote millesimali delle singole unità immobiliari in conseguenza della modifica delle superfici, operata dal Comune in sede di istruttoria.*
- 8.5 *Determinazione della superficie complessiva degli edifici.*

OGGETTO: *Ammissibilità nel computo della superficie complessiva dei terrazzi di copertura degli edifici.*

OMISSIS

Si ritiene, sulla base delle disposizioni di cui all'art. 6 dell'allegato 1 alla D.G.R. n. 5180/98 in ordine alle modalità di calcolo della superficie complessiva delle singole unità immobiliari da prendere a riferimento per il calcolo del contributo, che nel caso di specie la superficie dei terrazzi di copertura degli edifici possa utilmente essere considerata nel computo di detta superficie, qualora gli stessi costituiscano una superficie praticabile di pertinenza degli alloggi.

OGGETTO: *Legge n. 61/98 - Determinazione della superficie effettivamente interessata dagli interventi di riparazione del danno al fine del calcolo del contributo.*

OMISSIS

Non si ritiene che qualora venga eliminato l'ultimo piano di un edificio la superficie - da demolire possa concorrere alla formazione del costo convenzionale e, quindi, alla quantificazione dell'entità del contributo. Posto che urbanisticamente e paesaggisticamente la riduzione delle altezze sia possibile, la ragione ostativa risiede nella considerazione che ciò che concorre a determinare l'entità del contributo non è tanto la superficie in metri quadrati esistente alla data del sisma, ma quella interessata effettivamente dagli interventi di riparazione dei danni causati dal sisma, al fine di ripristinare l'utilizzabilità dell'immobile.

OGGETTO: *Determinazione della superficie da prendere a riferimento per il calcolo del contributo massimo concedibile nel caso di interventi di riparazione e miglioramento sismico di un edificio danneggiato dal sisma.*

In esito al quesito concernente l'oggetto si ritiene che, nel caso di interventi di riparazione e miglioramento sismico, la superficie da prendere a riferimento per il calcolo del contributo massimo concedibile sarà data esclusivamente dalla superficie complessiva dell'edificio danneggiato, nel presupposto che l'edificio mantenga inalterate la propria sagoma, l'ingombro in pianta nonché le relative altezze.

In tale ipotesi non avranno alcuna rilevanza, ai fini del calcolo del contributo, eventuali diminuzioni della superficie complessiva dell'edificio dovute all'esecuzione dei previsti interventi di riparazione e miglioramento sismico.

Diverso evidentemente è il caso di una riduzione della superficie dovuta, ad esempio, alla mancata ricostruzione di una parte dell'edificio.

In questo secondo caso deve senz'altro escludersi che la superficie da demolire possa concorrere alla formazione del costo convenzionale.

La ragione ostativa, come evidenziato dal Dipartimento della Protezione Civile con nota n. UL/046/GL TERR del 11.09.1998, risiede nella considerazione che ciò che concorre a determinare l'entità del contributo non è tanto la superficie in metri quadrati esistente alla data del sisma, ma quella interessata effettivamente dagli interventi di riparazione dei danni causati dal sisma, al fine di ripristinare l'utilizzabilità dell'immobile.

OGGETTO: Ricalcolo delle quote millesimali delle singole unità immobiliari in conseguenza della modifica delle superfici, operata dal Comune in sede di istruttoria.

OMISSIS

Si ritiene che la modifica delle superfici complessive, operata dal Comune in sede istruttoria, possa consentire ai proprietari interessati il ricalcolo delle quote millesimali proprie di ciascuna delle unità immobiliari nel solo caso in cui le stesse siano state definite in funzione delle superfici così come individuate dal tecnico in sede di progettazione, fermo restando il modello di calcolo utilizzato.

OGGETTO: *Determinazione della superficie complessiva degli edifici.*

OMISSIS

Si evidenzia che le disposizioni normative oltre che le direttive emanate in materia di ricostruzione post - sisma 1997 hanno operato uno specifico rinvio alle norme dettate dall'art. 6 del D.M.LL.PP. 5 agosto 1994, relativamente alla definizione della superficie da prendere a base per il calcolo del costo convenzionale.

Nel caso degli interventi di ripristino degli edifici danneggiati dal citato evento sismico possono pertanto concorrere alla determinazione della predetta superficie complessiva esclusivamente le superfici di seguito elencate, purché ricomprese nell'ambito dell'edificio:

- superficie utile abitabile (Su), intesa quale superficie di pavimento degli alloggi;
- superficie non residenziale (Snr), comprendente le superfici di pertinenza degli alloggi (logge, balconi, cantine e soffitte) nonché quelle di pertinenza dell'organismo abitativo (androne di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza);
- superficie parcheggi (Sp), intesa quale superficie delle autorimesse.

Sulla base delle richiamate disposizioni normative il vano scala di un edificio risulta quindi computabile nell'ambito della superficie complessiva limitatamente al solo androne di ingresso dell'edificio stesso.

OMISSIS

Nota: Si riporta di seguito lo stralcio della D.G.R. 23 marzo 1983, n. 1627, recante la definizione delle modalità per il calcolo della superficie delle scale:

- *superfici delle scale condominiali e non , interne od esterne all'edificio conteggiate per una sola volta nella loro proiezione sul piano orizzontale, anche non sovrapposte; qualora la scala colleghi più di due piani con rampe non sovrapposte, viene considerata la maggiore tra le proiezioni sul piano orizzontale delle rampe di collegamento dei piani;*