

EVENTI SISMICI 1997

INTERVENTI SU EDIFICI PRIVATI

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

INDICE

12) Determinazione della spesa ammissibile a contributo

- 12.1 *Obbligo dell'esecuzione delle opere ammesse a contributo. Raggiungimento del livello minimo di abitabilità.*
- 12.2 *Applicazione per le opere di finitura del principio dell'economicità dell'intervento.*
- 12.3 *Ammissibilità delle costruzioni prefabbricate.*
- 12.4 *Ammissibilità a contributo delle opere di ricostruzione di un edificio oggetto di interventi di ristrutturazione al momento del sisma. Divieto di cumulo con altri contributi concessi per le stesse opere da pubbliche amministrazioni.*
- 12.5 *Ammissibilità a contributo del muro di confine per la parte danneggiata di proprietà del confinante che non ha prodotto la domanda di contributo.*
- 12.6 *Non ammissibilità al contributo di cui all'art. 4 della legge n. 61/98 degli oneri relativi alla realizzazione di interventi per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.*
- 12.7 *Intonaco armato. Lavorazioni ricomprese nella voce 4.1.70 dell'elenco prezzi regionale.*
- 12.8 *Elenco prezzi regionale voce 4.1.70. Intonaco armato. Ulteriori chiarimenti.*
- 12.9 *Rinzaffo di murature. Ammissibilità a contributo della lavorazione di cui alla voce 4.3.150 dell'elenco prezzi regionale, edizione 1998.*
- 12.10 *D.G.R. n. 5180/98, art. 6. Disciplina delle varianti per opere in corso.*
- 12.11 *Ordine dei Geologi. Contenimento degli oneri della parcella professionale dentro le percentuali indicate nel protocollo d'intesa sottoscritto dal Dipartimento della protezione civile e Consigli nazionali degli Ingegneri, dei Geometri e degli Architetti.*
- 12.12 *Interventi su edifici privati. Ammissibilità a contributo delle spese tecniche.*
- 12.13 *Modalità di calcolo del contributo per le opere di rifiniture e impianti interni nel caso di variazione dello stato di consistenza dell'unità immobiliare.*
- 12.14 *Cambio di destinazione d'uso dell'immobile, operatività della causa di decadenza dal contributo di cui all'art. 4, comma 4, della legge n. 61/98 e determinazione della spesa ammissibile a contributo.*

OGGETTO: *Obbligo dell'esecuzione delle opere ammesse a contributo. Raggiungimento del livello minimo di abitabilità.*

OMISSIS

Con riferimento all'oggetto si rappresenta quanto segue:

- a) i costi parametrici posti a base del calcolo del contributo convenzionale compensano il costo dell'intervento di riparazione del danno, di miglioramento sismico e delle opere di finitura strettamente connesse, il ripristino degli elementi architettonici esterni, le finiture esterne e le parti comuni. E' ovvio pertanto che le opere sopra richiamate debbono essere eseguite da tutti gli aventi diritto, residenti e non.
I non residenti possono solo essere esentati dall'effettuare lavori di rifiniture e impianti interni;
- b) fatto salvo quanto evidenziato al punto a), si concorda sulla possibilità di far raggiungere all'unità immobiliare oggetto di intervento da parte di residenti, un livello di abitabilità compatibile con le dimensioni del nucleo familiare, a scapito delle opere di rifiniture e impianti interni;
- c) sulla determinazione del livello minimo di abitabilità, si ritiene che debbano essere comunque garantite almeno le condizioni di cui al D.M. 5.7.1975.

OGGETTO: *Applicazione per le opere di finitura del principio dell'economicità dell'intervento.*

OMISSIS

Il Comitato Tecnico Scientifico della Regione Umbria, nel ribadire i contenuti del punto 7) della circolare n. 50 del 20.01.1999, relativa ad alcune questioni applicative connesse all'ordinanza commissariale n. 61/97, ha ritenuto, con parere espresso nella seduta del 14.06.2000, *“che debba essere rispettato per le finiture il principio della economicità dell'intervento applicando il prezzo più economico relativo alle opere preesistenti, ad eccezione degli interventi conseguenti all'applicazione di specifiche norme ovvero, limitatamente agli edifici di cui alle lettere a) e b) del punto 3 delle raccomandazioni riportate nell'allegato 2 alla deliberazione della Giunta regionale n. 194/1999, alla applicazione delle stesse raccomandazioni”.*

Fermo restando il principio generale sopra enunciato si ritiene opportuno inoltre ribadire:

- a) la non ammissibilità a contributo delle partite di lavoro volte a realizzare variazioni di destinazione d'uso;
- b) la necessità che l'ammissibilità delle opere di finitura venga verificata dai Comuni anche in relazione alle diverse destinazioni d'uso dei vani costituenti l'unità immobiliari, per cui a titolo esemplificativo, nel caso di edifici civili:
 - b1) l'intonaco civile potrà essere ammesso a contributo per i soli vani destinati ad uso abitativo nonché per le parti comuni degli edifici di civile abitazione, mentre per vani accessori, quali garage, cantine, magazzini sarà ammesso il solo intonaco grezzo;
 - b2) il battiscopa non potrà essere ammesso a contributo per locali accessori;
 - b3) gli impianti elettrici potranno essere ammessi a contributo con riferimento alla dotazione media degli impianti elettrici per alloggi di edilizia economica e popolare indicata nei capitolati d'appalto degli interventi attuati in base agli accordi di programma Regione Umbria – soggetti attuatori;
 - b4) gli impianti termici potranno eventualmente essere ammessi a contributo per i soli locali destinati ad uso abitativo applicando il prezzo più economico relativo alle opere preesistenti o, in assenza di dette opere, il prezzo più economico rinvenibile dal prezzario regionale;
 - b5) gli impianti idrici potranno eventualmente essere ammessi a contributo per i soli vani destinati a bagno e cucina ferme restando le modalità di determinazione dei prezzi da utilizzare così come definite al precedente punto b4) ;

Le diverse casistiche che potranno evidenziarsi nel corso della ricostruzione dovranno essere valutate nel rispetto dei principi generali sopraenunciati;

OGGETTO: *Ammissibilità delle costruzioni prefabbricate.*

OMISSIS

Il Comitato Tecnico Scientifico della Regione Umbria il quale ha ritenuto che le “*costruzioni prefabbricate siano accettabili purchè i computi siano debitamente dettagliati nei materiali e nelle lavorazioni utilizzando i prezzi rilevabili dal prezzario regionale, ove possibile, o da specifiche e dettagliate analisi per consentire la valutazione della loro congruità*”.

Con l’occasione, oltre a ribadire il principio generale circa l’obbligo dell’utilizzo nella redazione dei computi metrici estimativi dei prezzi stabiliti dal vigente prezzario regionale, si evidenzia altresì la necessità che le quantità complessive delle singole partite di lavoro vengano desunte attraverso lo sviluppo delle relative misure elementari.

OGGETTO: *Ammissibilità a contributo delle opere di ricostruzione di un edificio oggetto di interventi di ristrutturazione al momento del sisma. Divieto di cumulo con altri contributi concessi per le stesse opere da pubbliche amministrazioni.*

OMISSIS

Con riferimento al quesito concernente l'oggetto, si ritiene, in considerazione della particolarità della fattispecie prospettata e nel presupposto della sussistenza del nesso di causalità tra il danno subito dall'immobile e l'evento sismico, che possano essere ammesse a beneficiare del contributo previsto dall'art. 7 dell'allegato 1 alla D.G.R. n. 5180/98 le opere di ricostruzione dell'edificio, nei limiti dello stato di consistenza dello stesso al momento dell'evento sismico e a condizione che l'intervento venga realizzato nel rispetto delle disposizioni normative emanate in materia di ricostruzione.

Resta inteso che le opere finanziate dalla Regione dell'Umbria per la realizzazione dell'attività agrituristica continueranno a far carico esclusivamente al suddetto finanziamento, dovendosi escludere, ai sensi dell'art. 11, comma 1, della D.G.R. n. 5180/98, la possibilità di cumulo tra i predetti contributi.

OGGETTO: Ammissibilità a contributo del muro di confine per la parte danneggiata di proprietà del confinante che non ha prodotto la domanda di contributo.

OMISSIS

Il Comitato, dato atto che tutti gli interventi necessari per la riparazione ed il miglioramento sismico dell'edificio sono a carico dell'avente diritto, ritiene che anche gli oneri connessi alla riparazione del setto murario posto a confine fra due edifici debbano fare carico al soggetto beneficiario del contributo.

Per quanto sopra il Comitato ritiene che, qualora nel computo dell'intervento siano stati contabilizzati esclusivamente gli oneri relativi agli interventi da realizzarsi nella porzione di muro di competenza del beneficiario del contributo, lo stesso possa produrre una variante che preveda anche i lavori da effettuare sull'altra porzione di muro, fermo restando il limite massimo del contributo concedibile.

OMISSIS

OGGETTO: *Non ammissibilità al contributo di cui all'art. 4 della legge n. 61/98 degli oneri relativi alla realizzazione di interventi per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.*

OMISSIS

Fermo restando l'obbligo del rispetto anche per gli interventi di ricostruzione e di recupero degli immobili privati distrutti o danneggiati dalle crisi sismiche delle vigenti disposizioni di legge in materia, non si ritiene tuttavia che i relativi oneri possano essere ammessi a beneficiare delle provvidenze disposte dall'art. 4 della legge n. 61/98 in quanto le suddette provvidenze sono concesse esclusivamente per la realizzazione degli interventi espressamente previsti dal comma 1, lettere a) e b) del citato articolo 4.

I suddetti oneri potranno eventualmente essere ammessi a beneficiare dei contributi previsti dal comma 5 dello stesso articolo qualora si riferiscano ad interventi da realizzarsi all'interno di una unità immobiliare destinata ad abitazione principale di un disabile.

OGGETTO: *Intonaco armato. Lavorazioni ricomprese nella voce 4.1.70 dell'elenco prezzi regionale.*

OMISSIS

In risposta alla nota di cui all'oggetto ed in relazione alla stessa richiesta di chiarimenti da più parti giunta, si specifica quanto segue:

- ricordando la voce dell'Elenco prezzi regionale 4.1.70

Intonaco armato.

Consolidamento di pareti di qualsiasi genere, anche ad una testa, mediante l'applicazione di rete elettrosaldata del diametro minimo di mm 5 di acciaio FeB32K a maglie quadrate di cm 10x10. Sono compresi: la spicconatura dell'intonaco; la pulitura degli elementi murari; l'abbondante lavaggio della superficie muraria; la legatura della rete alle microcuciture o ai ferri preventivamente ammorsati alla muratura; la rete sovrapposizioni della rete; l'applicazione di intonaco con malta cementizia antiritiro a q.li 3 di cemento per me di sabbia, di spessore minimo ci 3-4; la rifinitura a frattazzo. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito.

Conteggiato a misura effettiva.

4.1.70.1 mq 59.000

Applicazione su una sola faccia della parete

4.1.70.2 mq 107.000

Applicazione su entrambe le facce della parete.

si chiarisce che la frase "...preventivamente ammorsati alla muratura..." indica che i lavori per la perforazione, per le eventuali iniezioni e per la posa e l'ancoraggio dei ferri alle murature non sono compresi nei prezzi sopra indicati.

Tali opere (voci di elenco: 4.1.120 Perforazioni; 4.1.140 Iniezioni in perfori, 4.1.190 Barre in acciaio...) devono essere pagate a parte.

Nota: Si veda anche il parere riportato al n. 12.8

OGGETTO: *Elenco prezzi regionale voce 4.1.70. Intonaco armato. Ulteriori chiarimenti.*

OMISSIS

Facendo riferimento alla nota circolare n. 2299 del 16 febbraio 1999 di questo Ufficio relativamente all'interpretazione della voce di elenco prezzi indicata in oggetto, in considerazione di ulteriori richieste di chiarimenti nel frattempo intervenute su di una lavorazione frequentemente utilizzata nelle opere di consolidamento delle strutture murarie danneggiate dal recente sisma risulta necessario precisarne ulteriormente le modalità di applicazione.

Prima di effettuare considerazioni sulla contabilizzazione di questa lavorazione, si deve rilevare come in occasione di incontri pubblici con tecnici impegnati nell'opera di ricostruzione, sia stato evidenziato l'eccessivo uso di questa tecnica di consolidamento, anche in situazioni strutturali che, per spessori delle murature, caratteristiche dei materiali che le compongono e stato fessurativo, consiglierebbero altri interventi strutturali meno invasivi.

Per quanto concerne la contabilizzazione, si ribadisce che nel prezzo riportato nell'Elenco regionale non sono compresi gli oneri per il foro o perforo delle murature per l'esecuzione degli ammorsamenti della rete elettrosaldata alle stesse, in quanto detti oneri possono risultare notevolmente variabili in base alle caratteristiche dimensionali e tipologiche della muratura.

D'altro canto gli ammorsamenti vengono eseguiti con l'impiego di specifiche macchine per la realizzazione dei perfori nei soli e rari casi nei quali la muratura deve essere trattata con particolari cautele al fine di ridurre al massimo le sollecitazioni dinamiche prodotte da un normale trapano a rotazione.

In tutti gli altri casi, che interessano la maggioranza degli interventi, l'ammorsatura della rete elettrosaldata richiede il semplice foro passante della muratura eseguito con tecniche molto più elementari e rapide rispetto alla perforazione sopra richiamata e per le quali non esiste una specifica voce nell'elenco prezzi.

Il compenso specifico per tale lavorazioni pertanto dovrà essere valutato dal progettista in base agli effettivi oneri che potrà incontrare l'impresa nell'esecuzione dell'intervento (tempo impiegato).

L'eventuale applicazione di tale compenso, non essendo prevista nell'elenco regionale dei prezzi, va determinata dal progettista con specifica analisi.

Nota: Si veda anche il parere riportato al n. 12.7

OGGETTO: Rinzafo di murature. Ammissibilità a contributo della lavorazione di cui alla voce 4.3.150 dell'elenco prezzi regionale, edizione 1998.

OMISSIS

La voce 4.3.150 "Rinzafo di murature" è una lavorazione che può essere ritenuta ammissibile a finanziamento come opera necessaria al miglioramento delle caratteristiche del paramento murario quando non si sovrapponga ad altri interventi di consolidamento delle stesse murature quali ad esempio le iniezioni con malte di cui alla voce di elenco prezzi 4.1.110 "Consolidamento murature a sacco, caotiche e incoerenti".

La corretta esecuzione del consolidamento delle murature mediante iniezioni di malte cementizie presuppone, infatti, che i giunti debbano essere chiusi mediante un opportuno rinzafo per far sì che l'operazione di iniezione di dette malte giunga a buon fine e quindi sia eseguita a regola d'arte.

Tale operazione rientra in quelle citate al punto 2 della voce 4.1.110 che recita "scarnitura profonda dei giunti, ... la loro preparazione secondo le indicazioni della D.L."

La preparazione a cui si riferisce il punto 2 non può che essere quella che garantisce la corretta esecuzione delle lavorazioni di cui è tra l'altro il garante il Direttore dei Lavori

E' opportuno inoltre notare che, se l'edificio sarà successivamente intonacato, l'operazione di rinzafo è ricompresa nella voce 6.1.90 "Intonaco per uso civile costituito da rinzafo, abbozzo e ultimo strato".

OGGETTO: D.G.R. n. 5180/98, art. 6. Disciplina delle varianti per opere in corso.

Fatte salve le procedure abilitative disposte dalla vigente normativa in materia urbanistico – edilizia e di edilizia antisismica, la disciplina delle varianti per opere in corso dettata dall'art. 6 della D.G.R. n. 5180/98, recentemente modificata con D.G.R. n. 691/2002, pone due condizioni essenziali in ordine alla loro ammissibilità.

Una prima condizione rappresentata dal limite del contributo massimo concedibile calcolato in applicazione delle disposizioni di cui allo stesso art.6.

Una seconda condizione riferita all'obbligo del rispetto delle procedure stabilite con D.G.R. n. 5180/98.

A tale riguardo assumono particolare rilevanza le disposizioni dettate dall'art.7, commi 1 e 2, della D.G.R. n. 5180/98 che, nella sostanza, subordinano la realizzazione delle opere al rilascio, da parte dei Comuni, di una preventiva autorizzazione alla loro esecuzione, oltre che all'assunzione del relativo provvedimento concessorio, previa verifica della spesa ammissibile a contributo.

Che tali procedure debbano essere applicate anche per le varianti in corso d'opera è altresì ribadito dal comma 7 bis e seguenti del citato art. 6, i quali nel disciplinare le procedure riferite ad alcune fattispecie di varianti prevedono per le stesse una specifica deroga rispetto al richiamato obbligo della preventiva autorizzazione.

Pertanto l'avvenuta esecuzione di varianti in corso d'opera in assenza della prescritta autorizzazione o, per i casi espressamente previsti dallo stesso comma 7 bis dell'art. 6, in assenza della preventiva comunicazione al Comune, si ritiene debba comportare l'applicazione della sanzione prevista dallo stesso comma 7 dell'art.6, consistente nella non ammissibilità a contributo delle lavorazioni nelle quantità previste dalla variante.

OGGETTO: *Ordine dei Geologi. Contenimento degli oneri della parcella professionale dentro le percentuali indicate nel protocollo d'intesa sottoscritto dal Dipartimento della protezione civile e Consigli nazionali degli Ingegneri, dei Geometri e degli Architetti.*

OMISSIS

Si ricorda inoltre, che il contributo concesso, ai sensi dell'ordinanza n. 2668/97 e della legge n. 61/98, è già comprensivo degli oneri per le spese tecniche che ricomprendono anche quelle relative alla eventuale consulenza geologica.

Poiché questo Dipartimento ha sottoscritto, in data 9 luglio 1998, quale atto di indirizzo, un protocollo d'intesa con i Consigli Nazionali degli Ingegneri, dei Geometri e degli Architetti, volto al contenimento delle spese tecniche connesse con la ricostruzione post-terremoto, si ritiene che anche gli oneri per la parcella professionale del geologo dovranno essere contenuti secondo le percentuali indicate nel suddetto protocollo.

OGGETTO: Interventi su edifici privati. Ammissibilità a contributo delle spese tecniche.

Come è noto, l'importo ammissibile a contributo per le spese tecniche per interventi su edifici privati è desunto dal protocollo d'intesa stipulato il 9 luglio 1998 fra i Consigli nazionali degli Architetti, Geometri, Ingegneri e il Sottosegretario di Stato Prof. Enrico Barberi (c.d. "Protocollo Barberi").

Tale protocollo stabilisce, tra l'altro, che le parcelle per i lavori in argomento debbono essere contenute all'interno delle percentuali, riportate nello stesso protocollo, in funzione dell'importo dei lavori.

Ultimamente in coincidenza con i finanziamenti concessi ai Consorzi per importi particolarmente elevati, qualche Comune ha fatto presente che in alcuni casi sono state presentate fatturazioni di spese tecniche forfettariamente calcolate nella misura del 10% degli importi dei lavori, sollevando giustificate perplessità sulla loro ammissibilità, atteso che dall'applicazione della normativa vigente in tema di parcelle deriverebbero importi inferiori.

Considerata la ratio che sottende alla sottoscrizione del citato protocollo d'intesa, tesa a calmierare le parcelle per spese tecniche, è evidente che nell'espletamento dell'attività di istruttoria, il Comune può nei casi succitati, e ogni qual volta lo reputi opportuno, pretendere la presentazione della parcella predisposta a norma di legge, il cui importo dovrà essere messo a confronto con i limiti riportati dal "Protocollo Barberi", per ammettere quale spesa ammissibile il minore importo.

OGGETTO: Modalità di calcolo del contributo per le opere di rifiniture e impianti interni nel caso di variazione dello stato di consistenza dell'unità immobiliare.

Con la nota in oggetto viene in sostanza richiesto un parere in ordine alle modalità di calcolo del contributo per le rifiniture e impianti interni.

A tale riguardo occorre preliminarmente evidenziare due aspetti fondamentali, l'uno relativo alla sussistenza, in capo al richiedente, dei requisiti richiesti dalla vigente normativa per la concessione del suddetto beneficio, l'altro relativo ai principi generali cui fare riferimento ai fini della determinazione della spesa ammissibile a contributo.

In merito al primo aspetto si rende necessario richiamare il disposto dell'art. 4, comma 5, della legge n. 61/98, per cui possono essere ammessi a beneficiare del predetto contributo i proprietari delle sole unità immobiliari destinate ad abitazione principale alla data in cui si è verificato il danno, per effetto della nota crisi sismica, in relazione al reddito complessivo del proprio nucleo familiare.

Circa i criteri cui fare riferimento ai fini della determinazione della spesa ammissibile a contributo occorre tenere conto delle finalità dello stesso. Tale contributo è volto a consentire la realizzazione di quelle opere necessarie a realizzare la abitabilità dell'alloggio danneggiato, nel rispetto delle condizioni minime di cui al D.M. 5.7.1975. In relazione a ciò possono, pertanto, essere ammesse a beneficiare del suddetto contributo le sole opere di rifinitura e gli impianti da realizzare all'interno della abitazione principale.

Stante queste finalità è evidente che, qualora l'intervento di ricostruzione o riparazione dovesse prevedere una variazione dello stato di consistenza iniziale dell'unità immobiliare, attraverso un frazionamento della stessa, detto contributo potrà essere concesso limitatamente a quella unità immobiliare per la quale permanga il requisito dell'abitazione principale.

OGGETTO: *Cambio di destinazione d'uso dell'immobile, operatività della causa di decadenza dal contributo di cui all'art. 4, comma 4, della legge n. 61/98 e determinazione della spesa ammissibile a contributo.*

OMISSIS

In generale se trattasi di immobile soggetto alla normativa della D.G.R. n. 5180/98, che in applicazione della L.R. n. 30/98, detta la disciplina della "ricostruzione pesante", non ci è alcuna norma che vieti, il cambio della destinazione d'uso in atto al momento del sisma.

Un divieto in tal senso, infatti, è previsto solo se l'immobile da ricostruire rientra nella disciplina della "ricostruzione leggera" o nel programma di finanziamenti dell'Unione Europea.

Nel primo caso l'art. 5, c. 1, dell'O.C. n. 61/97 stabilisce: *"Per le unità immobiliari ammesse a contributo non è consentito, durante un biennio dalla ultimazione dei lavori, il mutamento della destinazione d'uso in atto al momento del sisma a pena di decadenza dal contributo, salvo gravi e sopravvenuti motivi e dietro autorizzazione del Sindaco del Comune"*.

Nel secondo caso le procedure e i vincoli da seguire saranno quelli della disciplina comunitaria, con conseguente decadenza dai contributi, nel caso di cambio di destinazione d'uso, se la misura comunitaria, in particolare la misura 3.5, esige che sull'immobile oggetto della ristrutturazione venga apposto il vincolo di destinazione.

Per quanto concerne l'unità immobiliare interessata in fase progettuale da un cambio di destinazione d'uso e trasformazione della struttura esistente da una a due unità immobiliari, si evidenzia che il frazionamento della preesistente unità abitativa in due distinte unità immobiliari acquista rilevanza in quanto l'ammissibilità a contributo degli interventi strutturali come anche delle finiture connesse dovrà essere verificata avendo riguardo alla consistenza dell'unità immobiliare al momento in cui si è verificato il danno per effetto della crisi sismica con esclusione pertanto di tutte quelle opere finalizzate alla realizzazione di detto frazionamento.

In ordine alla possibile destinazione ad altro uso dell'abitazione principale si rappresenta che, pur permanendo il requisito prioritario di cui all'art. 7, comma 3, della D.G.R. n. 5180/98, la concedibilità del contributo per le rifiniture e impianti interni è subordinata al persistere del requisito dell'originaria destinazione di uso abitativo dell'unità immobiliare in oggetto, nonché alla verifica della sussistenza in capo ai soggetti richiedenti delle relative condizioni soggettive.