

EVENTI SISMICI 1997

INTERVENTI SU EDIFICI PRIVATI

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

INDICE

13) Demolizione e ricostruzione degli edifici. Delocalizzazione

- 13.1 *Demolizioni e ricostruzione degli edifici, deroga alla normale disciplina urbanistica. Calcolo del contributo concedibile.*
- 13.2 *Rilascio del parere obbligatorio di cui all'art. 14, comma 10, legge 61/98. Deroghe ai punti C.2 e C.3 del D.M. 16.01.1996.*
- 13.3 *Delocalizzazione degli edifici. Deroga al punto 2.1.3 dell'allegato B) alla D.G.R. n. 5180/98.*
- 13.4 *Corresponsione degli oneri di urbanizzazione sulle opere di ricostruzione post-sisma 1997.*
- 13.5 *Demolizione completa dei fabbricati. Determinazione delle modalità di misurazione.*
- 13.6 *Finanziamento delle demolizioni parziali dei fabbricati necessari per gli interventi di cui all'art. 4 della legge n. 61/98.*
- 13.7 *Ammissibilità a contributo degli oneri relativi alla scomposizione del manto di copertura e alla rimozione di elementi vari.*
- 13.8 *Determinazione del contributo nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento.*
- 13.9 *Modalità di calcolo del contributo nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento dell'edificio.*
- 13.10 *Modalità di calcolo del contributo nel caso in cui la ricostruzione dell'edificio, pur avvenendo nel rispetto della preesistente volumetria, comporti un aumento della superficie complessiva dello stesso.*
- 13.11 *Adeguamento delle strutture di fondazione. Ammissibilità a contributo delle maggiori opere.*

OGGETTO: Demolizioni e ricostruzione degli edifici, deroga alla normale disciplina urbanistica. Calcolo del contributo concedibile.

OMISSIS

Con riferimento all'argomento in oggetto occorre preliminarmente evidenziare che le disposizioni dettate a tale riguardo dall'ordinanza ministeriale n. 2947 del 24.02.1999 e recepite dalla successiva D.G.R. n. 689 del 12.05.1999 consentono di derogare rispetto alla normale disciplina urbanistica solo ed esclusivamente nel caso in cui la ricostruzione degli edifici con stato di danno "crollo" avvenga senza incrementi volumetrici nella stessa area di sedime o comunque su una superficie di spiccato che mantenga almeno un punto di contatto con l'area di spiccato preesistente.

Qualora nella ricostruzione dell'edificio non vengano rispettate le condizioni sopra enunciate l'edificio stesso dovrà intendersi delocalizzato ed il relativo intervento sarà pertanto assoggettato alla disciplina urbanistica vigente per la nuova area di sedime.

Per quanto concerne le modalità di calcolo del contributo, il Comitato Tecnico Scientifico nella seduta del 24.05.2000, ha affrontato il caso specifico della demolizione e ricostruzione con ampliamento degli edifici distrutti a seguito del sisma, pronunciando a tale riguardo il parere che viene qui di seguito integralmente riportato:

"Il Comitato, dato atto che il contributo è finalizzato alla ricostruzione dell'edificio danneggiato o distrutto e che pertanto deve essere commisurato alla consistenza del manufatto esistente, ritiene in linea generale che, nel caso di ricostruzione con ampliamento, il calcolo del contributo debba tenere conto del costo dell'intervento derivante dal computo rapportato alla superficie preesistente. Occorre cioè individuare il costo unitario, attraverso il rapporto tra il costo complessivo dell'intervento e la superficie complessiva di progetto, che andrà poi moltiplicato per la superficie complessiva dell'edificio esistente.

Resta inteso che i casi particolari dovranno essere attentamente valutati e risolti nell'ambito delle considerazioni generali sopraesposte".

Nel caso in cui infine sia possibile, nel rispetto delle norme urbanistiche nonché delle disposizioni emanate per gli interventi di ricostruzione post - sisma, procedere alla demolizione di più edifici appartenenti allo stesso proprietario ed insistenti nella stessa area di pertinenza ed alla loro ricostruzione mediante accorpamento dei relativi volumi il contributo complessivamente spettante al proprietario avente diritto sarà pari alla somma dei contributi spettanti su ogni singolo edificio, calcolati secondo le modalità di cui all'art.6 dell'allegato 1 alla D.G.R. n. 5180/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

OGGETTO: *Rilascio del parere obbligatorio di cui all'art. 14, comma 10, legge 61/98. Deroghe ai punti C.2 e C.3 del D.M. 16.01.1996.*

OMISSIS

Il Comitato, in ordine al parere obbligatorio che deve emanare ai sensi del comma 10 dell'art. 14 della legge n. 61/98, ritiene che lo stesso parere possa ritenersi acquisito in senso positivo anche nei casi in cui la ricostruzione parziale o totale avvenga, nel rispetto delle altezze e del volume preesistente, arretrando il fronte rispetto alle strade purchè ciò non sia in contrasto con l'applicazione delle disposizioni di cui ai punti C.2 e C.3 del D.M. LL.PP. 16.01.1996 sugli altri fronti dell'edificio e non arrechi peggioramento alla situazione strutturale della eventuale porzione restante.

OMISSIS

OGGETTO: *Delocalizzazione degli edifici. Deroga al punto 2.1.3 dell'allegato B) alla D.G.R. n. 5180/98.*

OMISSIS

Il Presidente mette in discussione la problematica relativa alla possibilità di derogare, al punto 2.1.3 dell'allegato B) alla deliberazione n. 5180/98, i contenuti della frase "..... la ricostruzione deve avvenire sulla stessa impronta dell'edificio originario".

Il Comitato ritiene possibile, se urbanisticamente compatibile, la ricostruzione, così come prevista al punto 2.1.3, anche su sedime variato esclusivamente nei casi di edifici strutturalmente isolati, tipologicamente non seriali e non ricadenti nell'edilizia di tipo a) o b) di cui al punto 4) delle Raccomandazioni...

OGGETTO: *Corresponsione degli oneri di urbanizzazione sulle opere di ricostruzione post-sisma 1997.*

OMISSIS

L'obbligo di corresponsione degli oneri di urbanizzazione sulle opere di ricostruzione post-sisma 1997 non sussiste quando l'edificio da ricostruire non è diverso per volumi e destinazione d'uso da quello originario, mentre tale obbligo sussiste qualora, rispetto all'edificio originario, siano stati realizzati volumi eccedenti o diversamente destinati. In tali casi, comunque l'obbligo di versare gli oneri di urbanizzazione è limitato alla sola quota di volumetria difforme dall'esistente.

OGGETTO: *Demolizione completa dei fabbricati. Determinazione delle modalità di misurazione.*

OMISSIS

Le modalità e procedure per la concessione dei contributi previsti dall'art.4 della legge n. 61/1998 approvate con D.G.R. n. 5180/98 e successive modificazioni ed integrazioni stabiliscono che il costo dell'intervento deve risultare da un computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario regionale vigente. Il riferimento al prezzario regionale impone evidentemente anche il ricorso al metodo di misurazione previsto per la lavorazione in oggetto dalla voce 2.3.10.0 che recita testualmente:

“La misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano inferiore, se interrato o seminterrato, si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione: (L'unità di misura è il mc calcolato vuoto per pieno)”

OGGETTO: *Finanziamento delle demolizioni parziali dei fabbricati necessari per gli interventi di cui all'art. 4 della legge n. 61/98.*

OMISSIS

Le demolizioni di che trattasi, necessarie per gli interventi di cui all'art. 4, comma 1, della legge n. 61/98, riguardano esclusivamente gli edifici che presentano il livello di danno individuato come "crollo" nella Tabella 1 dell'allegato B alla D.G.R. n. 5180/98. Nel relativo computo devono essere considerati i soli interventi di demolizione di porzioni significative dell'organismo strutturale, quali ad esempio un intero piano o un'ala dell'edificio, che rappresentino in volume almeno il 30% delle strutture portanti principali da individuarsi nelle sole murature e volte.

Nel prezzo di Lire 62.000/mc, stabilito con D.G.R. n. 971/99, oltre alla demolizione delle murature e delle volte deve intendersi altresì ricompresa la demolizione di tutti gli ulteriori elementi, strutturali e non, presenti nella porzione di edificio da demolire.

Da detto computo vanno evidentemente escluse le demolizioni da eseguirsi sulle restanti parti dell'edificio, necessarie per la sostituzione o l'inserimento di singoli elementi strutturali il cui importo potrà essere riportato nel computo metrico estimativo previsto per il calcolo del contributo dall'art.6, comma 3, dell'allegato 1 alla D.G.R. n. 5180/98 e successive modificazioni ed integrazioni. Non potranno altresì essere considerate le volumetrie di murature sostituite con il sistema del "cuci - scuci".

OGGETTO: Ammissibilità a contributo degli oneri relativi alla scomposizione del manto di copertura e alla rimozione di elementi vari.

OMISSIS

Per quanto attiene alle suddette lavorazioni, si ritiene che le stesse possano essere ammesse a contributo senza alcuna riserva nel caso di edifici che presentano uno stato di danno da 1 a 3.

Per gli edifici con stato di danno 4, oggetto di demolizioni parziali, l'ammissibilità a contributo deve essere verificata con riguardo alla sola porzione di edificio non interessata dalla demolizione mentre è da escludere completamente nel caso di demolizione e ricostruzione totale dell'edificio stesso.

OGGETTO: *Determinazione del contributo nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento.*

OMISSIS

Si riporta di seguito stralcio della nota relativa al quesito di cui all'oggetto:

"A) Ogni qualvolta l'ampliamento è ben identificabile e le relative opere facilmente detraibili dal computo metrico presentato (volumi tecnici, porzioni di edificio nuove, nuovo livello non esistente allo stato attuale), verranno tolte dagli importi dei lavori quelli relativi alle suddette opere senza quindi applicare poi nessuna ulteriore riduzione dei residui importi ammissibili a contributo;

B) In tutti i casi in cui non è possibile procedere secondo quanto esposto al punto A), si procede alla riduzione degli importi come di seguito descritto:

1) Nel caso in cui, a ciascun livello dell'edificio, si riscontra lo stesso ingombro in pianta (o comunque un ingombro equivalente) che si aveva allo stato attuale, non si applica nessuna riduzione degli importi. In questo caso infatti, le eventuali maggiori superfici utili, derivano esclusivamente da un minor spessore delle murature portanti (o di tamponamento), conseguenti ad una tecnologia costruttiva sicuramente più recente ed innovativa rispetto a quella caratterizzante lo stato di fatto degli stessi edifici.

Nel caso in cui complessivamente per i vari livelli dell'edificio, si assiste ad un aumento dell'ingombro (superficie lorda di piano), dopo averne calcolato la differenza tra lo stato di progetto e lo stato di fatto, lo si rapporta all'indice della nuova tecnologia costruttiva ottenendo quindi l'aumento di superficie utile da porre "a carico del privato" nel caso di ampliamento.

Così procedendo, si pensa di commisurare effettivamente il contributo erogato alla consistenza dello stato di fatto dell'edificio."

Il Comitato, nel ribadire che il contributo è finalizzato alla ricostruzione dell'edificio danneggiato o distrutto e che pertanto lo stesso deve essere commisurato alla consistenza del manufatto esistente, ritiene, per il caso di cui alla lettera A), di dover condividere quanto proposto in nota.

In tale ipotesi l'importo della spesa ammissibile a contributo potrà essere determinato detraendo dagli importi del computo gli importi dei lavori relativi alla parte in ampliamento.

Per quanto concerne i casi di cui alla lettera B) il Comitato ritiene che possano essere ammesse a contributo le maggiori opere, per la sola quota parte derivante dalla riduzione dello spessore delle murature portanti dovuto all'utilizzo di tecniche costruttive diverse.

OMISSIS

OGGETTO: *Modalità di calcolo del contributo nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento dell'edificio.*

OMISSIS

In merito alle modalità di calcolo del contributo, nel caso specifico della demolizione e ricostruzione con ampliamento degli edifici distrutti a seguito del sisma, va evidenziato in primo luogo che il contributo previsto dall'art. 4 della legge n. 61/98 è finalizzato alla sola ricostruzione dell'edificio danneggiato e che pertanto lo stesso deve essere commisurato alla consistenza del manufatto esistente.

Stante ciò la superficie da prendere a riferimento per il calcolo del contributo massimo concedibile sarà data esclusivamente dalla superficie complessiva del preesistente manufatto.

In ordine infine alla spesa ammissibile a contributo si ritiene che il relativo importo possa essere altresì determinato detraendo dagli importi del computo generale dell'intervento gli importi dei lavori relativi alla porzione di fabbricato in ampliamento.

OGGETTO: *Modalità di calcolo del contributo nel caso in cui la ricostruzione dell'edificio, pur avvenendo nel rispetto della preesistente volumetria, comporti un aumento della superficie complessiva dello stesso.*

Viene nuovamente sollevato il problema relativo alle modalità di calcolo del contributo nel caso in cui la ricostruzione di un edificio, pur avvenendo nei limiti della preesistente volumetria, comporti un aumento della superficie complessiva dello stesso.

A tale riguardo sono stati espressi in più occasioni specifici pareri sia da parte del Comitato tecnico scientifico che dello stesso ufficio scrivente.

Nella sostanza con tali pareri è stato costantemente ribadito il principio generale secondo il quale il contributo, essendo finalizzato alla ricostruzione dell'edificio danneggiato, deve essere commisurato alla consistenza del manufatto esistente.

La corretta applicazione di detto principio comporta evidentemente la necessità di una verifica, riferita sia al costo convenzionale, sia alla spesa ammissibile a contributo desunta dal computo metrico estimativo delle opere da realizzare.

Il costo convenzionale, come noto, viene calcolato con riferimento alla superficie complessiva del preesistente manufatto, fatta eccezione per il caso in cui si prevede la ricostruzione di una minore superficie, nel qual caso la superficie da considerare dovrà necessariamente essere quella inferiore.

La definizione di tale costo, in quanto finalizzata a individuare il tetto massimo del contributo concedibile sulla base del solo parametro rappresentato dalla superficie dell'edificio danneggiato, non risulta evidentemente risolutiva per il rispetto del principio sopra enunciato soprattutto nel caso in cui la ricostruzione comporti, come nel caso di specie, un incremento della superficie complessiva dell'edificio, a parità di volume ricostruito.

Pertanto le eventuali variazioni rispetto alla consistenza dell'edificio preesistente dovranno opportunamente essere considerate in sede di istruttoria per la definizione dell'importo delle opere ammissibili a contributo, secondo le modalità indicate nei citati pareri.

OMISSIS

Nota: Si vedano anche i pareri riportati ai nn. 13.8 e 13.9

OGGETTO: Adeguamento delle strutture di fondazione. Ammissibilità a contributo delle maggiori opere.

OMISSIS

Nel ribadire il principio secondo cui il contributo deve essere commisurato alla consistenza del fabbricato esistente, si ritiene che possano essere ammesse a contributo le sole maggiori opere indispensabili ad adeguare le strutture di fondazione dell'edificio alle caratteristiche proprie del terreno di fondazione, risultanti da specifiche indagini geologiche.