

LE RISPOSTE DI FONTANA AI QUESITI DEI PROFESSIONISTI

29 Marzo 2011

L'AQUILA – Il coordinatore della Struttura tecnica di missione, Gaetano Fontana, ha risposto in maniera puntuale alle criticità segnalate dalle parti economiche e dagli ordini professionali nel corso del tavolo tecnico che si è svolto oggi a palazzo Silone, presieduto dal commissario delegato per la ricostruzione, Gianni Chiodi.

LE RISPOSTE DI FONTANA

1. Condivisione di prezzi specifici per la ricostruzione

Si è preso atto delle carenze dell'attuale prezziario regionale e si è concordata la redazione da parte degli ordini professionali e dell'Ance di uno schema contenente la descrizione dettagliata delle lavorazioni necessarie con relativo prezzo, la lavorazione più simile presente nell'attuale prezziario, l'elenco delle voci equivalenti alla lavorazione descritta da altri prezziari regionali con i relativi prezzi e l'eventuale nuova analisi dei prezzi. Qualora si dovesse rendere necessaria, in sede di progettazione, l'applicazione di prezzi non ricompresi nel prezziario regionale, i progettisti faranno riferimento ad apposite analisi per individuare il prezzo da applicare senza ulteriori indugi.

2. Determinazione degli oneri conseguenti alla rimozione delle opere provvisorie e puntellamenti ed i relativi oneri per la sicurezza, propedeutici alle lavorazioni di ristrutturazione, da computare in aggiunta al contributo concesso

Si condivide la possibile introduzione di nuovi prezzi, purché supportata da una specifica analisi. I costi relativi alla rimozione delle opere provvisorie e di messa in sicurezza realizzate da soggetti pubblici appartiene ai Comuni ovvero alla Struttura del Commissario Delegato, devono essere ricompresi nei costi di demolizione per quanto riguarda la sostituzione edilizia o nel computo metrico nel caso di riparazione.

3. Risulta necessario l'inserimento delle superfici del vano scala su ogni livello dell'edificio e dei muri interni, per la determinazione delle superfici inerenti le abitazioni classificate con esito di agibilità E soggette al decreto numero 27 del 2 dicembre 2010

La delibera di Giunta 615 del 9 Agosto 2010 riporta il seguente titolo: "Aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata", quindi non si applica solo a interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, come riportato nella lettera, ma anche ad interventi di edilizia residenziale realizzati da privati. È possibile chiarire alcuni aspetti che riguardano la riparazione di elementi accessori al fabbricato, quali ad esempio i muri di sostegno, specificando che i costi relativi a tali interventi non sono ricompresi nella definizione del limite di convenienza, in quanto non direttamente riconducibili al fabbricato. Sempre nello spirito del decreto numero 27 è possibile interpretare con una circolare, quindi senza modificare il decreto, la definizione della delibera 615 che riguarda le superfici occupate dal vano scala che devono essere calcolate in proiezione orizzontale una sola volta: "la superficie del vano scala di collegamento a più unità abitative, ivi compresi i pianerottoli". È possibile specificare che la superficie da calcolare in proiezione orizzontale è quella delle rampe di scale e dei soli pianerottoli intermedi, escludendo i pianerottoli di piano, in considerazione che, al contrario di quanto in genere avviene con gli edifici realizzati con la Dgr numero 615, gli edifici colpiti dal sisma possono avere configurazioni in pianta elaborate e quindi pianerottoli di piano di superficie non trascurabile; ciò rientra nello spirito del decreto 27 che tende ad azzerare le differenze tra gli edifici colpiti dal sisma e quelli realizzabili con la delibera di Giunta regionale 615.

4. Il calcolo delle superfici dei sottotetti con altezza inferiore o uguale a 2.40 metri adibite a pertinenza diretta o indiretta dell'abitazione o di parti condominiali, raggiungibili quindi da scala condominiale e/o da qualsiasi tipo di scala interna all'abitazione, già definito nel tavolo tecnico ed inserito nel foglio di calcolo pubblicato dalla Stm, va ratificato con atto formale

Le soffitte sono locali di pertinenza degli alloggi o dell'organismo abitativo; i sottotetti, se di altezza inferiore a metri 2.40 non sono considerati superfici non residenziali. Il foglio di calcolo realizzato a cura della STM, con i relativi esempi esplicativi, potrebbe essere formalizzato con atto del commissario delegato.

5. Il calcolo del contributo derivante dal decreto n. 27 risulta particolarmente penalizzante per determinate tipologie abitative: ville singole, ville bifamiliari e piccoli edifici

La delibera di Giunta 615 del 9 agosto 2010 contiene già dei coefficienti correttivi che tengono conto dei maggiori costi per le tipologie edilizie citate; in particolare è previsto un coefficiente correttivo, qualora il numero di piani sia inferiore o uguale a 4, che permette di incrementare il limite di contributo dell'8%. Il decreto numero 27 ha eliminato i limiti complessivi di costo definiti nella citata delibera (rispettivamente pari a € 1.020 e a € 1.180) e quindi ha permesso di incrementare ancora il contributo disponibile. Si ritiene che il contributo definito per tali tipologie costruttive – ville singole, ville bifamiliari e piccoli edifici – sia quindi congruo e non siano necessari ulteriori modifiche oltre quelle già apportate e oltre quelle indicate al punto 3. Si segnala che tali tipologie costruttive presentano in genere ampie superfici non residenziali (magazzini, depositi) difficilmente riconducibili ad una valutazione di contributo ammissibile per l'uso abitativo.

6. È necessario specificare per le abitazioni diverse dalla principale quali sono i lavori riconosciuti in caso di ristrutturazione e di sostituzione edilizia

Il contributo concesso in caso di sostituzione edilizia, ai sensi del decreto numero 27, è pari alle spese occorrenti per la ricostruzione anche nel caso di abitazioni diverse dall'abitazione principale: ciò in quanto il concetto di sostituzione edilizia, a differenza di quello di ristrutturazione, non è legato al danno subito, bensì alle superfici da ricostruire, che prescindono dai profili soggettivi della proprietà e dei diritti al contributo.

7. Specificare che la riparazione delle parti comuni di abitazioni principali di un unico proprietario è finanziabile

Le abitazioni principali sono finanziate integralmente, comprese tutte le parti legate alla fruibilità e al ripristino dell'agibilità dell'immobile. Si segnala che ad oggi non sono finanziabili le parti comuni di edifici costituiti da più unità immobiliari non adibite ad abitazione principale di proprietà di un unico soggetto, in quanto non previsto dalla legge n. 77/2009.

8. È necessaria la rivedizione del decreto n. 45/11 con riguardo agli elementi caratterizzanti gli edifici di pregio in relazione alla tipologia edilizia presente nei comuni del cratere. La richiesta di riconoscimento del pregio va definita prima della redazione del progetto

Si esprime parere positivo per una rivedizione di specifici e ben definiti elementi caratterizzanti gli edifici di pregio in relazione alla tipologia edilizia presente nei comuni del cratere. Si ricorda che si sarebbe potuta effettuare nelle more della pubblicazione del decreto numero 45/2011, quando quest'ultimo era stato sottoposto alla attenzione degli ordini professionali, degli operatori economici e dei Comuni per la formulazione di osservazioni anche emendative. In merito alla richiesta che il riconoscimento del pregio venga definito prima della redazione del progetto, si precisa che il decreto risulta già formulato in tal senso.

9. Porre a chiarimento che il contributo per il risparmio energetico è attribuito anche agli edifici classificati E ricondotti a "super B" secondo l'Opcm 3779/2009 con l'eventuale produzione di titolo abilitativo limitatamente alla sola parte energetica, e alla conseguente rimodulazione dei tempi della presentazione della domanda (60 giorni) previsti dal decreto numero 44/2011

La normativa generale in materia di miglioramento energetico, dettata dal D.Lgs. 192/05, si applica in caso di "ristrutturazioni totali o parziali e manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio" (art. 3, comma 2, lett. C), punto 1); il decreto numero 44/2011 non può che avere il medesimo ambito di applicazione e, di conseguenza, si riferisce a tutti gli edifici con esito "E", ivi comprese le cosiddette "super B" per le quali siano necessari interventi di manutenzione straordinaria ai sensi degli artt. 3, lett. b), dpr 380/2001. Non appare condivisibile la richiesta di avallare la produzione di un titolo abilitativo parziale riferito alla sola parte energetica, attesa l'impossibilità di configurazione giuridica di un simile provvedimento. Al contrario, si ritiene di poter aderire alla richiesta di rimodulazione dei tempi di presentazione della domanda di cui al decreto numero 44/2011, portando il termine di 60 giorni a 150 giorni.

10. Normare le situazioni di eccezionalità ed imprevedibilità che possono presentarsi durante la realizzazione dell'opera

Premesso che si sta già procedendo alla predisposizione di una norma che disciplini le modalità di risoluzione di situazioni di eccezionalità e imprevedibilità che possono presentarsi durante la realizzazione dell'opera (peraltro già contemplata per gli edifici con esito B e C), si evidenzia che l'assenza di simili previsioni normative comunque non pregiudica la possibilità di presentazione dei progetti.

11. Regolamentare le varianti in corso d'opera e/o di assestamento che non alterino l'importo contrattuale e la certificabilità complessiva dell'edificio

Sia la normativa vigente che il contratto tipo prevedono la possibilità per il progettista di apportare varianti senza aumento della spesa, qualora siano riconosciute indispensabili dal direttore dei lavori.

12. Previsione di uno specifico contributo per l'adeguamento degli edifici alla vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Si concorda sulla richiesta, fermo restando che pare necessario approfondire la normativa speciale in materia di barriere architettoniche, comunque non direttamente correlata ai danni subiti dagli edifici a causa del sisma.

13. Attivazione dello sportello unico in tutti i comuni del cratere in forma singola o per area omogenea. All'atto della presentazione della pratica deve essere indicato il responsabile del procedimento

Si ritiene condivisibile tale proposta, ferma restando la competenza comunale per l'attivazione dello sportello unico. Si chiarisce nuovamente che ogni pratica contiene già l'indicazione del nominativo del responsabile del procedimento.

14. Modifica del decreto numero 3 per l'estensione agli immobili classificati E ricadenti nei centri storici, aventi caratteristiche e possibilità di interventi immediati di ricostruzione, di quanto previsto nello stesso decreto per gli edifici B e C

La disciplina degli edifici classificati E ricadenti nei centri storici, perimetrati ai sensi degli artt. 2 e 8 co. 1 del decreto n. 3/2010 del commissario delegato per la ricostruzione, è contenuta rispettivamente negli artt. 7 co. 4 e 8 co. 2 dello stesso decreto. L'art 7 co. 4 dispone che i piani di ricostruzione possono individuare edifici o loro aggregati classificati E sui quali è possibile intervenire ai sensi dell'OPCM n. 3790/2009 e ss. mm. ii. L'individuazione di tali edifici è demandata ai piani di ricostruzione, in ragione della complessità dei danni e delle attività da porre in essere sugli edifici "E". Valutate le proposte progettuali e nonché le caratteristiche del contesto è possibile avviare le procedure di attuazione del piano individuando le aree e/o gli edifici sui quali è possibile intervenire velocemente anche in riferimento alla localizzazione rispetto a percorsi sicuri, alla disponibilità dei servizi a rete, al livello di interferenza con altre attività nello stesso ambito di intervento, ecc... A tal proposito si ricorda che nell'ambito della stessa perimetrazione è possibile predisporre più piani di ricostruzione.

15. Ai fini dell'adeguamento sismico degli edifici è opportuna l'eliminazione delle soglie massime di euro 400 ed euro 600 al metro quadrato, per garantire un miglior livello di sicurezza degli edifici, pur rimanendo all'interno del limite di costo

Il livello di sicurezza da garantire con l'intervento di riparazione e miglioramento sismico è indicato nell'art. 1 dell'Opcm 3790, che specifica che si può raggiungere l'80% dell'adeguamento sismico. Gli "Indirizzi per l'esecuzione degli interventi di cui all'Ordinanza del presidente del Consiglio dei ministri n. 3790 del 17.7.2009" indicano in 400 €/mq e 600 €/mq i tetti di spesa per garantire un livello di sicurezza compreso tra il 60% e l'80% dell'adeguamento sismico. Per gli edifici ordinari tali valori del tetto di spesa sono riferiti ai soli interventi strutturali, esclusi gli interventi di ripristino che sono computati a parte, e sono più che sufficienti a raggiungere le percentuali di sicurezza sopra indicate. È allo studio un atto del Commissario Delegato che disciplini la possibilità di superamento di tali limiti per gli edifici di pregio e per gli edifici vincolati, qualora siano opportunamente documentati interventi di miglioramento sismico più costosi rispetto ai valori definiti in via ordinaria.

16. Inserimento tra le somme a disposizione nel quadro economico degli eventuali oneri per l'occupazione del suolo pubblico, dei diritti di segreteria, e per la rimozione delle reti pubbliche presenti sulle facciate degli edifici

Si deve affrontare la problematica derivante dalla sostituzione, da parte di alcuni comuni, della Tosap (Tributo per l'occupazione di suolo pubblico) con il Cosap (Canone per l'occupazione di suolo pubblico): il pagamento del Cosap è dovuto solo nei comuni in cui i relativi regolamenti hanno disposto la disapplicazione della TOSAP. È in corso di preparazione una circolare che consenta l'inserimento, tra le somme a disposizione nel quadro economico, degli oneri per l'occupazione di suolo pubblico. Non appare condivisibile la richiesta di esenzione dai diritti di segreteria in quanto non rientrante nelle previsioni della legge 77/2009. In merito agli oneri per la rimozione delle reti pubbliche presenti sulle facciate degli edifici, con riserva di ulteriori approfondimenti, si ritiene non necessario includere tale voce nel quadro economico, in quanto i suddetti oneri sono a carico del gestore del servizio.

17. Individuazione di un congruo compenso per la cernita del materiale e del trasporto presso gli appositi cassoni (Opcm 3923/2011), da escludere dal calcolo del limite di convenienza

La questione della cernita è valutata in relazione alle modalità di coinvolgimento delle imprese di costruzione nel processo di demolizione selettiva e del relativo trasporto. Si tratta di questioni affrontabili nell'ambito del redigendo piano di gestione delle macerie da predisporre a cura del soggetto attuatore di cui all'Opcm 3923/2011.

