

RICOSTRUZIONE: ASPETTANDO LE NORME, UN CASO DI "E" PARADOSSALE

28 Aprile 2011

L'AQUILA – Pace fatta tra tecnici e governance della ricostruzione e lavori per le "E" finalmente snelliti?

È un auspicio, questo, venuto fuori dopo l'accordo sulle 17 criticità presentate dagli ordini professionali, con l'emanazione di quattro decreti e tre ordinanze, provvedimenti attesi a breve, per sbloccare una volta per tutte la ricostruzione pesante.

La situazione è fluida, soprattutto dopo il tavolo istituzionale di oggi in cui Gianni Letta ha sbattuto i pugni, affermando che bisogna sbrigarsi e finirla "con i giochi".

Nell'attesa che i nuovi provvedimenti della struttura commissariale vadano a risolvere problematiche che hanno paralizzato fin qua i lavori, a titolo di esempio è bene riportare lo sfogo di alcuni proprietari aquilani che hanno voluto raccontare la loro situazione con il vecchio quadro normativo ad *AbruzzoWeb*.

Un condominio "E" a Pettino, quartiere tristemente noto per la faglia che potrebbe attivarsi nei prossimi anni o decenni, per cui è stata predisposta una doppia progettazione, per il recupero e per la demolizione più ricostruzione (pratica chiamata "sostituzione edilizia").

Fino a oggi però non si è potuto concludere l'iter per nessuna delle due ipotesi: il raffronto tra i preventivi è impari e va a discapito delle imprese esecutrici, che potrebbero ridurre i costi solo riducendo la qualità e la sicurezza, e degli stessi committenti, che restano in regime di assistenza.

Un paradosso che, si spesa, possa essere risolto proprio con le nuove norme che il commissario, Gianni Chiodi, è in procinto di sfornare. (*red*)

LA TESTIMONIANZA: IL CASO DI UN CONDOMINIO "E" A PETTINO

I condomini di un edificio residenziale classificato "E", avente di 30 anni di vita, costruito sopra la faglia di Pettino, appena dopo il terremoto conferiscono l'incarico professionale a un tecnico, con la speranza di procedere presto all'avviamento della pratica per la richiesta di contributo.

Ma le pratiche "E" vengono dopo le "B", quindi si rimane pazientemente in attesa per mesi prima di veder effettuare rilievi e indagini necessari per avviare poi la progettazione.

Si succedono intanto le pubblicazioni delle ordinanze e delle relative integrazioni.

In pochi mesi si realizza la doppia progettazione per il recupero e la sostituzione edilizia del fabbricato, dato i risultati avuti dall'analisi di vulnerabilità sismica.

Si presenta la pratica di richiesta di contributo a Fintecna, con la doppia progettazione, con computi metrici realistici, riferiti entrambi alla superficie lorda, con un importo per il caso del recupero del fabbricato che superiore a quello della sua sostituzione edilizia, motivato da interventi cospicui in fondazione e sulla struttura.

In seguito viene pubblicata la circolare sulla valutazione del limite di convenienza, che si prova ad applicare al caso in esame. Per la sostituzione edilizia si stima un importo sicuramente inferiore a quello ottenuto dal computo metrico estimativo.

Ma poiché l'edificio, per ragionare sui numeri, risulta avere una superficie netta residenziale inferiore a quella non residenziale e a parcheggio, il raffronto tra gli importi dei preventivi di spesa riferiti alla superficie lorda rispetto a quelli sulla superficie complessiva, intesa come la netta residenziale sommata al 60 per cento della non residenziale e a parcheggio, è impari.

Questo a discapito delle imprese che si trovano a lavorare con importi a metro quadrato a costo, e dei committenti che

rischiano di dover far fronte a proprie spese malgrado non ne abbiano volontà o possibilità.

Di sicuro non si possono ridurre i costi a discapito della sicurezza, che è la cosa più importante, anche se purtroppo la memoria delle persone con il passar del tempo tende a diventare breve!

Questo è sicuramente un caso comune ad altri, poiché gran parte dei committenti e professionisti hanno problemi simili nel raffronto delle superfici e dei costi dovuti alla conformazione e alla distribuzione edilizia degli ambienti dell'edificio stesso.

Inoltre c'è da dire che il prezzo di vendita dei nuovi immobili a oggi non è di certo inferiore ai 2.500 euro al metro quadrato, più della metà del costo effettivo di costruzione.

Di tutto questo rimane comunque ancora un stato di incertezza da parte dei professionisti e delle imprese, e un'attesa alternata da sensazioni di ansia e rassegnazione da parte dei committenti...

ARTICOLI CORRELATI:

[QUATTRO DECRETI E TRE CIRCOLARI PER SBLOCCARE RICOSTRUZIONE PESANTE](#)