

Note per l'uniforme attuazione delle norme contenute nelle Ordinanze sulla classificazione degli interventi di ricostruzione e sui criteri per la determinazione del contributo.

1.	PRINCIPI GENERALI	2
2.	ORDINANZE DEL COMMISSARIO DELEGATO E ULTERIORI DOCUMENTI DI RIFERIMENTO.....	2
3.	DEFINIZIONI GENERALI	5
3.1	Terminologia e cenni normativi.....	6
3.2	Riconoscimento delle opere di finitura	7
4.	ELENCHI TIPOLOGICI E AMMISSIBILITÀ A CONTRIBUTO	8
4.1	Finiture afferenti alle strutture	8
4.2	Finiture e impianti afferenti alle parti, usi e necessità comuni.....	8
4.3	Finiture e impianti interni.....	9

Criteri di ammissibilità delle Maggiorazioni/Incrementi al Costo Parametrico disciplinati dalle Ordinanze Commissariali per la Ricostruzione Privata nn. 8/2016, 13/2017 e 19/2017

Maggiorazioni/Incrementi O.C. n. 8/2016.....	10
Maggiorazioni/Incrementi O.C. n. 13/2017.....	10
Maggiorazioni/Incrementi O.C. n. 19/2017.....	12

1. PRINCIPI GENERALI

Si evidenziano nella presente sezione i principi che sono alla base del documento e delle determinazioni che seguono, in particolare al §4.

Gli interventi di ripristino e ricostruzione degli edifici resi inagibili dal sisma, eseguiti nel rispetto della normativa tecnica vigente e delle ordinanze commissariali emanate in proposito ed ammissibili al contributo pubblico, sono realizzati con l'obiettivo di:

- raggiungere i livelli di sicurezza richiesti;
- migliorare le prestazioni energetiche;
- ripristinare la utilizzabilità e la funzionalità delle singole unità immobiliari adeguandole ai sopraggiunti obblighi normativi;
- restituire agli edifici l'aspetto estetico originale con materiali e livelli di finitura adeguati alla tipologia dell'immobile, alla sua ubicazione ed ai parametri di costo stabiliti dalle ordinanze, nel rispetto delle prescrizioni dei Regolamenti Edilizi Comunali.

Le opere di finitura esterne ed interne da realizzare a seguito del sisma devono tendere a ricostituire le originarie caratteristiche architettoniche, estetiche, formali e materiche dell'edificio nel suo complesso e delle singole unità immobiliari, con il rifacimento delle parti danneggiate, di quelle esterne ammalorate o andate perdute anche prima del sisma, che risultano necessarie per assicurare la vivibilità, l'abitabilità, il decoro e l'aspetto estetico dell'edificio e di ciascuna unità immobiliare, secondo standard riconducibili all'edilizia di qualità media presente sul territorio.

Analogamente a quanto avviene nei casi di miglioramento o adeguamento sismico che prevedono la riduzione dei fattori di vulnerabilità, il rafforzamento, la sostituzione o l'inserimento di elementi strutturali per raggiungere il livello di sicurezza richiesto, sarà possibile autorizzare anche la realizzazione di opere di finitura assenti al momento del sisma, ma considerate di uso comune e diffuso negli edifici di più recente costruzione e necessarie per lo svolgimento delle funzioni abitative, attenendosi sempre al principio di economicità cui deve sempre ispirarsi la gestione di risorse pubbliche. A tal fine può essere di guida l'Elenco prezzi del Cratere per la individuazione delle finiture che rispondono al meglio ai criteri sopra esposti, con riferimento ai valori medi. Quanto sopra ha valore sia per le finiture esterne sulle parti comuni che per quelle interne, anch'esse su parti comuni o su singole unità immobiliari.

Le ordinanze non prevedono diverse tipologie di finiture tra interventi di ripristino con miglioramento sismico ed interventi di ricostruzione. Ne consegue che, ai fini dell'ammissibilità a finanziamento, non possono essere utilizzati criteri e parametri di determinazione dei contributi per le opere di finitura diversi a seconda che si tratti di interventi di recupero o di nuova costruzione.

2. ORDINANZE DEL COMMISSARIO DELEGATO E ULTERIORI DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

Le distinzioni operate all'interno delle Ordinanze Commissariali tra opere strutturali ed opere di finitura, con ulteriore suddivisione di queste ultime come "finiture connesse agli interventi sulle strutture e sulle parti comuni" e "finiture interne", trovano dirette conseguenze applicative sulla determinazione del contributo. Si riporta pertanto a seguire un estratto dei passaggi più significativi contenuti nelle Ordinanze di riferimento per la ricostruzione di edifici ad uso abitativo (Ordinanze nn. 4/2016, 8/2016, 13/2017, 19/2017) e delle altre regolazioni fornite nella gestione delle domande (Vademecum) poiché ad esse occorre fare sempre riferimento nei passaggi successivi.



- l'ordinanza del Commissario Straordinario del Governo 14 dicembre 2016, n. 8. "Determinazione del contributo concedibile per gli interventi immediati di riparazione e rafforzamento locale su edifici che hanno subito danni lievi a causa degli eventi sismici del 24 agosto 2016 e successivi." In particolare, l'articolo con cui sono definiti i criteri e parametri per la determinazione dei costi ammissibili a contributo e la successiva quantificazione dei contributi concedibili per gli interventi immediati di riparazione e rafforzamento locale di interi edifici che hanno riportato danni lievi ai sensi dell'art. 8 del decreto-legge n. 189 del 2016:
 - il contributo ai sensi dell'articolo 2, comma 1 dell'O.C. n. 8/2016, è determinato assumendo il minor importo tra il costo dell'intervento e il costo convenzionale (per le pratiche post O.C n. 46/2018), secondo i parametri relativi alla destinazione dell'edificio così come previsto all'allegato 1 della stessa O.C. n. 8/2016, incrementato ai sensi dell'articolo 3 dell'O.C.n.8/2016;
 - i contributi ai sensi dell'articolo 2, comma 4 dell'O.C. n. 8/2016, sono destinati per almeno il 50% all'eventuale pronto intervento e messa in sicurezza, anche se già eseguiti e quietanzati, alla riparazione dei danni, al rafforzamento locale con la riduzione delle principali vulnerabilità secondo quanto disposto all'art. 5 e, per la restante parte, alle opere di finitura strettamente connesse. Solo in presenza di una quota residua dei contributi destinati alle opere di finitura strettamente connesse sono ammissibili al finanziamento interventi di efficientamento energetico ulteriori rispetto a quelli obbligatori per legge;
- l'Ordinanza del Commissario straordinario del Governo 7 aprile 2017, n. 19 "Misure per il ripristino con miglioramento sismico e la ricostruzione di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016"; in particolare è richiamato l'articolo 1 ai sensi del quale le disposizioni sono finalizzate a disciplinare gli interventi di ripristino con miglioramento sismico o ricostruzione degli edifici ad uso prevalentemente abitativo gravemente danneggiati o distrutti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016, ubicati nei Comuni di cui all'articolo 1 del citato decreto-legge; dato atto che con il suddetto articolo sono individuati anche i soggetti che possono beneficiare dei contributi previsti dalla stessa ordinanza:
 - il contributo ai sensi dell'articolo 6 dell'O.C. n. 19/2017, è determinato assumendo il minor importo tra il costo dell'intervento e il costo convenzionale, secondo i parametri relativi alla destinazione dell'edificio così come previsto all'allegato 1 della stessa O.C. n. 19/2017 incrementato secondo quanto disposto ai sensi del comma 4 dell'art. 6 dell'O.C.n.19/2017 con le maggiorazioni della tabella 7 dell'Allegato 1 alla stessa O.C. n. 19/2017;
 - Il contributo è destinato per almeno il 45% alle opere di riparazione dei danni e di miglioramento sismico dell'edificio e per la restante quota alle opere di finitura interne ed esterne, agli impianti interni e comuni ed all'efficientamento energetico, fatti salvi gli interventi sugli edifici vincolati ai sensi degli articoli 10, 12 e 13 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per i quali la quota destinata alle strutture deve essere almeno pari al 40%. Nel caso di demolizione e ricostruzione la quota minima di contributo destinata alla realizzazione delle strutture è pari al 25%;
- l'Ordinanza del Commissario straordinario del Governo 9 gennaio 2017, n. 13 "Misure per la riparazione, il ripristino e la ricostruzione di immobili ad uso produttivo distrutti o danneggiati e per la ripresa delle attività economiche e produttive nei territori colpiti dagli eventi sismici del 24 agosto, 26 e 30 ottobre 2016"; in particolare è richiamato l'articolo 1 della sopra citata ordinanza ai sensi del quale le disposizioni sono finalizzate a disciplinare gli interventi di ricostruzione, ripristino e riparazione degli immobili ad uso produttivo distrutti o danneggiati dagli eventi sismici del 24 agosto e del 26 e 30 ottobre 2016, ubicati nei Comuni di cui all'art. 1 del citato decreto-legge. Dato atto che con il suddetto articolo sono individuati anche i soggetti che possono beneficiare dei contributi previsti dalla stessa ordinanza:
 - il contributo ai sensi dell'articolo 3 dell'O.C. n. 13/2017, è determinato sulla base del confronto tra il costo dell'intervento ed il costo convenzionale individuato secondo i parametri indicati nelle Tabelle di cui all'Allegato 2 alla presente ordinanza, in relazione ai diversi livelli operativi attribuiti agli edifici interessati;



- il costo dell'intervento ai sensi dell'art. 3 dell'O.C. n. 13/2017 comprende i costi sostenuti per le opere di pronto intervento e di messa in sicurezza, per le indagini e le prove di laboratorio comprese quelle geognostiche e geofisiche prescritte al punto 9 della Tabella 7 dell'Allegato 2 nel caso di ricostruzione, per le opere di miglioramento sismico o di ricostruzione e quelle relative alle finiture connesse agli interventi sulle strutture e sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 [1] del codice civile, per gli impianti e per le opere di efficientamento energetico nonché le spese tecniche.

- Vademecum MUDE:

- Calcolo complessivo: opere ammissibili a finanziamento sono le "opere strutturali" e le "finiture strettamente connesse" distinte in: finiture connesse alle opere di riparazione, miglioramento sismico e ricostruzione nonché alle opere sulle parti comuni, compresi gli impianti + finiture interne a beneficio delle singole unità immobiliari, gli impianti interni e le opere di miglioramento energetico;
- Calcolo del contributo per unità immobiliare UI (esempio caso danno lieve) – carica i dati per ciascuna UI andando a suddividere la quota parte di costi da computo metrico e confrontando l'importo con il costo convenzionale per determinare il contributo per la singola UI:
 - S complessiva = somma delle superficie (abitazione, pertinenze interne, comuni)
 - Se abitazione: Costo convenzionale = $400 * S$ complessiva (fino 130mq) + $330 * S$ complessiva (eccedente 130mq fino 220mq) + $300 * S$ complessiva (eccedente 220mq)
 - Se edifici a destinazione prevalentemente produttiva: Costo convenzionale = $100 * S$ complessiva (fino 1000mq) + $80 * S$ complessiva (eccedente 1000mq fino 2000mq) + $70 * S$ complessiva (eccedente 2000mq fino 5000mq) + $60 * S$ (eccedente 5000mq)
 - Se albergo / agriturismo: Costo convenzionale = $400 * S$ complessiva (no limiti di mq)
 - Maggiorazioni al costo convenzionale (sia abitativo che produttivo) secondo quanto disposto dall'art. 3 dell'O.C.8/2016.

Il contributo totale è calcolato come somma delle singole UI.

Calcolo del contributo esempio condominio (di fatto o registrato):

- Si definisce $SUI\% = S$ complessiva della UI / S complessiva edificio
 - Opere strutturali (quota parte) = $SUI\% * Opere$ strutturali ammesse a contributo
 - Finiture parti comuni (quota parte) = $SUI\% * Finiture$ parti comuni "limitate al 50%"
 - Finiture interne (quota parte) = pari al valore dichiarato "limitato al 50%"
 - Riduzione della vulnerabilità = nel limite del costo convenzionale
 - Spese tecniche (quota parte) = $SUI\% * Spese$ tecniche "limitate al 12,5%"
 - Costo da computo metrico = somma delle relative quote parte delle voci
 - Opere strutturali
 - Finiture alle parti comuni
 - Finiture interne
 - IVA da computo metrico = ZERO se il beneficiario è soggetto sostituto d'imposta, altrimenti è pari alla somma delle aliquote previste per le voci precedenti moltiplicate per la quota parte di voci precedenti
 - Costo ammissibile = valore minimo ottenuto tra costo convenzionale e costo intervento ripartito da computo metrico
 - IVA se ammissibile = importo IVA se non detraibile
 - Contributo concesso = 100% della somma di Costo ammissibile e IVA se ammissibile
 - Contributo concesso = 50% della somma di Costo ammissibile e IVA se ammissibile per edifici di sole unità immobiliari NON abitazioni principali non in centro storico o borgo e fuori cratere
 - Contributo concesso = Costo ammissibile – Copertura assicurativa (fino al costo convenzionale)

- Contributo concesso = 100% della somma di Costo ammissibile e IVA se ammissibile tranne le finiture interne computate al 50% per le unità immobiliari NON principali fuori cratere

[1] Art. 1117 del C.C. (Secondo le disposizioni entrate in vigore dal 17/06/2013)

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

3. DEFINIZIONI GENERALI

La terminologia impiegata all'interno delle Ordinanze Commissariali può essere riepilogata nelle definizioni seguenti di "opere strutturali" ed "opere di finitura". Per un inquadramento di detta terminologia all'interno di un ambito più generale si rimanda all'approfondimento di cui al §3.1.

A. STRUTTURA: sistema di elementi costruttivi aventi la funzione di garantire all'edificio le caratteristiche di resistenza meccanica, stabilità e sicurezza. (concetto tratto dal § 1.1 NTC 2018);

B. FINITURE E IMPIANTI: tutti gli elementi costruttivi diversi dalla struttura e tutti gli impianti. (concetto dedotto a contrario dal precedente);

C. FINITURE E IMPIANTI STRETTAMENTE CONNESSI: sottoinsieme degli elementi costruttivi diversi dalla struttura e gli impianti, già definiti alla lett. B, che è necessario ripristinare o realizzare ex novo a seguito della riparazione dei danni e degli interventi strutturali e/o di efficientamento energetico ammessi a contributo, fino a garantire il ripristino dell'agibilità [2].

Nell'ambito delle finiture ed impianti che rientrano nella definizione di "strettamente connessi" di cui al precedente punto C si individuano 3 ulteriori sottogruppi:

- **C1 FINITURE AFFERENTI ALLE STRUTTURE:** gli elementi costruttivi non strutturali che assolvono alla necessità comune di garantire la durabilità delle strutture;

- **C2 FINITURE E IMPIANTI AFFERENTI ALLE PARTI, USI E NECESSITA' COMUNI:**

elementi costruttivi diversi dalla struttura collocati in zone comuni e/o che garantiscono l'uso comune dei beni (comprese facciate e coperti), gli impianti o le parti di impianto ad uso comune ("parti comuni" è un concetto tratto dall'art. 1117 C.C.);

- **C3 FINITURE E IMPIANTI INTERNI:** elementi costruttivi diversi dalla struttura e impianti non collocati nelle zone comuni e/o non serventi all'uso comune ("interno" è un concetto dedotto a contrario dal precedente) e quindi a beneficio esclusivo della singola UI.

3.1 Terminologia e cenni normativi

All'interno delle Ordinanze si ha necessariamente un richiamo a terminologie proprie di disposizioni legislative e regolamenti in materia di attività edilizia poiché gli interventi:

- coinvolgono le parti strutturali degli edifici interessando anche, a vario grado, elementi di finitura ed impianti (interferenti con le opere strutturali);
- sono chiamati a garantire, alla loro conclusione, il ripristino dell'agibilità [2] per il rientro nelle abitazioni.

Stante le specifiche disposizioni afferenti alla determinazione del contributo concedibile in situazioni di "condominio" sono altresì presenti espliciti richiami al Codice Civile - Libro Terzo, Titolo VII, Capo II - del condominio negli edifici.

Pare opportuno evidenziare che nel periodo intercorso dall'uscita delle prime Ordinanze ad oggi, alcune delle normative precedentemente menzionate hanno subito modificazioni di varia entità, pertanto, per semplicità, si farà riferimento a quanto disposto attualmente.

[2] D.P.R. 380/2001 - art. 24 (L) – Agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

4. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche:

a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

➤ STRUTTURE

Benché nella versione dell'art. 1117 del C.C. in vigore dal 17/06/2013 si possano annoverare buona parte delle strutture come "parti comuni", si espongono nel seguito alcune considerazioni riguardo ad elementi ivi non menzionati, anche in ragione delle specificità della risposta sismica di un fabbricato.

Per quanto attiene alla declinazione "muri maestri" si evidenzia che in ambito sismico sono infatti da considerarsi tali anche pareti murarie di controvento, non caricate verticalmente dai solai, ma realizzate con materiali e con dimensioni degli elementi tali da poter essere senza dubbio considerate collaboranti in modo non trascurabile alla rigidezza e resistenza rispetto alle azioni orizzontali, ferma restando la valutazione preliminare della capacità dei solai di redistribuire l'azione sismica. Ritenendo utile approfondire quali ulteriori elementi del fabbricato debbano essere assimilati a strutture si annoverano i tamponamenti eventualmente presenti in strutture intelaiate (così come tipologicamente identificati dal D.P.R. 380/2001 e smi, Art. 57) quando gli stessi, nell'analisi sismica, non possano essere considerati quali "elementi strutturali secondari" (cfr. N.T.C. 2018 §7.2.3 e §7.2.6).

Si evidenzia inoltre che l'art. 1117 del C.C. esclude dalla categoria parti comuni i solai e i lastrici solari di uso esclusivo, normati dagli articoli 1125 e 1126 del C.C. Ciò malgrado, in ragione del ruolo che i pacchetti

strutturali di solaio (cfr. N.T.C. 2018 §4.1.9, §7.2.6 e §7.3.6.1) possono svolgere nella risposta sismica (cfr. art. 1122 del C.C.), i medesimi sono da considerarsi implicitamente nella categoria “strutture” definita dalle Ordinanze Commissariali, ferma restando la suddivisione delle finiture su detti elementi secondo i principi sanciti dal C.C. nei richiamati articoli 1125 e 1126 (nel rispetto delle disposizioni previste all’art. 1122).

➤ **OPERE di FINITURA**

Le disposizioni delle ordinanze sulla finanziabilità delle opere introducono importanti concetti in termini di ripartizione della spesa ammissibile, stabilendo una soglia percentuale minima sulla spesa totale da attribuire agli interventi sulle strutture e di conseguenza la restante quota su finiture strettamente connesse agli interventi.

Volendo identificare, in linea generale, quali siano opere assimilabili ad “opere di finitura” (differenziandole quindi dalle opere strutturali), si trova per le stesse corrispondenza tipologica in tutti quegli interventi sui fabbricati che è possibile far ricadere nella fattispecie di: (i) “interventi di manutenzione ordinaria” come definiti dal D.P.R. 380/2001e smi art.3 comma 1a), nonché (ii) “interventi di manutenzione straordinaria” definiti dal D.P.R. 380/2001e smi art.3 comma 1b) per i quali possa essere asseverato il non interessamento delle parti strutturali (cfr. D.P.R. 380/2001e smi art. 6 comma 4).

Si rimarca che la presente “definizione” di “opere di finitura” ha il solo scopo di distinzione tipologica dalle “opere strutturali” e pertanto non incide sul criterio generale di ammissibilità a contributo delle finiture proposte, aspetto per il quale l’unico riferimento è costituito dalle Ordinanze Commissariali e dalle eventuali Linee Guida esplicative.

3.2 Riconoscimento delle opere di finitura

Identificate tipologicamente le “opere di finitura”, le Ordinanze Commissariali accorpano poi di fatto - in termini di finanziabilità - dette opere in due macro-gruppi (fornendo specifiche indicazioni sui livelli di finanziabilità):

- **GRUPPO 1)** opere di finitura da eseguirsi sulle strutture e sulle parti comuni (C1 + C2) del precedente § 3);
- **GRUPPO 2)** opere di finitura la cui esecuzione persegua unicamente beneficio esclusivo per la singola U.I. (finiture interne di cui al C3 del precedente § 3).

Richiamando quanto sopra esposto si delineano i criteri generali di qualificazione delle finiture appartenenti ai gruppi 1) o 2). Appartengono pertanto al gruppo 1):

- le finiture collocate negli spazi definiti come parti comuni, ai sensi dell’art. 1117 del C.C.;
- gli impianti di uso comune secondo le indicazioni di principio fornite all’art. 1117 comma 3 del C.C.;
- quegli interventi di finitura delle strutture oggetto di riparazione, miglioramento sismico o ricostruzione, qualificate come parti comuni ma collocate materialmente all’interno delle UI, tali da garantire la durabilità delle strutture stesse (es. verniciatura o protezione al fuoco delle strutture in acciaio, protezione con intonaci “rustici” delle murature e dell’intradosso dei solai, compreso l’intonaco deumidificante per le murature compromesse da umidità ascendente, nonché eventuali altre opere eseguite con materiali idonei a garantire adeguata protezione delle strutture in ragione dell’ambiente di esposizione).



Le restanti “opere di finitura” realizzate “nell’unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all’uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all’uso individuale” (cfr. art. 1122 del C.C.) afferiscono pertanto al gruppo 2).

Particolare attenzione meritano in termini di collocazione nei gruppi 1) o 2) le finiture sui balconi, oggetto di numerosi interventi da parte della giurisprudenza, così come quelle afferenti ai lastrici solari e terrazze a livello.

4. ELENCHI TIPOLOGICI E AMMISSIBILITÀ A CONTRIBUTO

Precisando ancora una volta che le finiture ammesse a contributo devono essere collegate e conseguenti (“strettamente connesse”) al danno subito dall’edificio e agli interventi di riparazione con rafforzamento locale, miglioramento o adeguamento sismico necessari, nel seguito si esplicitano, tramite elenchi indicativi ma non esaustivi, opere di finitura assimilabili a “finiture strettamente connesse”, riconducibili alle categorie sopra definite:

C.1) FINITURE AFFERENTI ALLE STRUTTURE;

C.2) FINITURE E IMPIANTI AFFERENTI ALLE PARTI, USI E NECESSITA’ COMUNI;

C.3) FINITURE E IMPIANTI INTERNI.

4.1 Finiture afferenti alle strutture

Durabilità delle strutture

- Intonaci “rustici/di fondo” su “muri maestri”;
- intonaci “rustici/di fondo” sui tamponamenti di cui sia necessario contemplare, nell’ambito dell’analisi della risposta sismica, il contributo in termini di rigidità e resistenza;
- intonaci “rustici/di fondo” all’intradosso dei solai misti di c.a. e c.a.p. e blocchi di alleggerimento;
- verniciatura e/o zincatura (ove necessaria) di strutture metalliche;
- antiparassitari per la prevenzione e la conservazione delle strutture lignee;
- impermeabilizzazioni di strutture contro-terra.

4.2 Finiture e impianti afferenti alle parti, usi e necessità comuni

Elementi architettonici

- Infissi esterni (compreso il telaio finestra e sistema oscurante);
- elementi di involucro esterno se è previsto un progetto di efficientamento energetico, quali ad esempio: cappotti, isolamenti, etc.;
- tutti gli elementi edilizi di facciata, quali ad esempio: intonaci (anche di finitura) e tinteggiature, sporti e pensiline, parapetti e frontalini nonché decori in genere purché elementi imprescindibili per garantire, assieme alla facciata, decoro architettonico allo stabile;
- tutti gli elementi edilizi della copertura, quali ad esempio isolamenti, impermeabilizzazioni, tegole, comignoli, etc.;
- infissi interni, ringhiere, atti a delimitare gli spazi definiti come parti comuni;



- elementi delle stratigrafie verticali ricompresi nei locali destinati all'uso comune quali ad esempio: intonaci (anche di finitura), tinteggiature, piastrellature, pannellature, etc.;
- elementi delle stratigrafie orizzontali ricompresi nei locali destinati all'uso comune quali ad esempio: massetti, pavimenti, soglie, etc..

Elementi impiantistici

- Impianti di illuminazione interna ed esterna per l'uso comune (limitatamente alle aree di diretta pertinenza dell'edificio);
- impianti per l'uso comune previsti dal progetto di efficientamento energetico quali ad esempio: pannelli fotovoltaici, pannelli solari termici, impianti geotermici, etc.;
- elementi degli impianti di riscaldamento centralizzato ad uso comune;
- elementi della rete comune di smaltimento delle acque meteoriche, quali ad esempio: gronde, pluviali, etc., fino all'allaccio alla rete pubblica;
- elementi ad uso comune delle reti di distribuzione di gas, acqua potabile ed energia elettrica (dal punto di diramazione ai locali di proprietà individuale) fino all'allaccio alla rete pubblica;
- elementi ad uso comune della rete degli scarichi fino all'allaccio alla rete pubblica o alla fossa imhoff;
- impianto ascensore condominiale;
- sanitari di uso comune.

4.3 Finiture e impianti interni

Elementi architettonici

- Tamponamenti interni alla UI assimilabili ad "elementi non strutturali" (cfr. N.T.C. 2018 §7.3.6.2) nonché loro intonaci, tinteggi ed eventuali piastrellature e pannellature;
- infissi interni delle UI;
- elementi delle stratigrafie verticali della UI quali ad esempio: intonaci civili di finitura, tinteggiature, piastrellature o pannellature, da applicarsi successivamente agli intonaci "rustici" eseguiti sulle "strutture";
- elementi delle stratigrafie orizzontali della UI, in estradosso, quali ad esempio: massetti, pavimenti, soglie, etc.;
- elementi delle stratigrafie orizzontali della UI, in intradosso, quali ad esempio: intonaci civili di finitura, tinteggiature, controsoffitti, da applicarsi successivamente agli intonaci "rustici" eseguiti sulle "strutture".

Elementi impiantistici

- Impianti di illuminazione interna ed esterna ad uso esclusivo della UI;
- porzioni degli impianti, previsti dal progetto di efficientamento energetico dell'edificio, dal punto di diramazione ai locali della singola UI;
- elementi degli impianti di riscaldamento centralizzato ad uso esclusivo della UI;
- impianti di climatizzazione e riscaldamento autonomo;
- sanitari;
- elementi delle reti di distribuzione del gas, acqua potabile ed energia elettrica ad uso esclusivo della UI;
- elementi della rete degli scarichi ad uso esclusivo della UI.



Criteri di ammissibilità delle MAGGIORAZIONI/INCREMENTI al COSTO PARAMETRICO disciplinati dalle Ordinanze Commissariali per la Ricostruzione Privata nn. 8/2016, 13/2017 e 19/2016

ORDINANZA COMMISSARIALE 8/2016 INCREMENTI*	
Incremento richiesto	% di incremento
<input type="checkbox"/> Art. 3, c.1, l. a) VINCOLISTICA. <i>Si applica in presenza di vincolo diretto sull'edificio dichiarato con decreto, art. 10, 12, 13 del D.Lgs 42/2004. L'incremento è riconosciuto anche alle pertinenze esterne, con valutazione separata, alle stesse condizioni sopra indicate per l'edificio.</i>	20%
<input type="checkbox"/> Art. 3, c.1, l. b) VINCOLISTICA DI PAESAGGIO. <i>Vincoli art. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004. Ammissibile anche nel caso di procedura semplificata o in assenza di autorizzazione paesaggistica. Con riferimento alla lettera c) dell'art. 136 viene riconosciuta se il Comune lo indica in via specifica. Riconoscibile anche nei casi di censimento dei beni culturali sparsi o comunque censiti e/o riconosciuti come meritevoli di tutela dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. L'incremento è riconosciuto anche alle pertinenze esterne, con valutazione separata, alle stesse condizioni sopra indicate per l'edificio.</i>	10%
<input type="checkbox"/> Art. 3, c.1, l. c) CANTIERE DISAGIATO. <i>Ai fini del riconoscimento dell'incremento, si terrà conto degli ostacoli presenti lungo il percorso per raggiungere il cantiere ovvero della dimostrazione della difficoltà oggettiva di impostare il cantiere (a titolo esemplificativo: mancanza di spazi propri o pubblici utili per la predisposizione del cantiere, strettoie che limitano l'accesso, presenza di ostacoli o limiti invalicabili inamovibili, utilizzo di mezzi non ordinari per l'esecuzione delle opere), con particolare riferimento ai centri storici e ai nuclei urbani e rurali. Le strutture in aderenza su due lati non possono essere le uniche condizioni di accesso alla maggiorazione. La difficoltà oggettiva deve essere dimostrata con un apposito elaborato. L'incremento è riconosciuto anche alle pertinenze esterne, con valutazione separata, alle stesse condizioni sopra indicate per l'edificio.</i>	10 %
<input type="checkbox"/> Art. 3, c.2 PRODUTTIVI ALTEZZA SOTTO TRAVE > 4 m. <i>Per coperture a capriata o simili la misura si riferisce al valore dell'altezza all'appoggio. Negli edifici industriali le componenti che costituiscono sistema di sostegno per i carichi verticali e sistema sismoresistente, (a titolo di esempio: i tegoli o gli arcarecci poggianti sopra le travi principali o su travi ad anima piena o reticolari) l'altezza da valutare è quella al di sotto di tali elementi.</i>	10 %

ORDINANZA COMMISSARIALE 13/2017 INCREMENTI*	
Incremento richiesto	% di incremento
<input type="checkbox"/> Art.14-bis, c. 7 DISSESTI IDROGEOLOGICI. <i>Nel 30 % sono ammesse tutte le spese tecniche necessarie alla delocalizzazione o al nuovo acquisto.</i>	30%
<input type="checkbox"/> All.2, Tab. 6 MURATURA O C.A. IN OPERA L1, L2, L3. <i>Ai fini del riconoscimento dell'incremento si prende a riferimento il sistema sismoresistente, o prevalente se a struttura mista, considerato ai fini delle</i>	C.A. in opera 10% Muratura 20%



ORDINANZA COMMISSARIALE 13/2017 INCREMENTI*	
Incremento richiesto	% di incremento
<p><i>valutazioni relative alle soglie di danno e ai gradi di vulnerabilità, per la definizione del relativo L.O. (ivi compresi i casi in L4 che prevedono adeguamento sismico)</i> <i>Nel caso di intervento unitario si applica alle sole U.S. che rientrano in queste fattispecie.</i> <i>L'incremento è riconosciuto anche alle pertinenze esterne, con valutazione separata, alle stesse condizioni sopra indicate per l'edificio.</i></p>	
<p><input type="checkbox"/> All.2, Tab. 7 punto 1 ALTEZZA SOTTO TRAVE ALL'APPOGGIO > 4 m. <i>Negli edifici industriali le componenti che costituiscono sistema di sostegno per i carichi verticali e sistema sismoresistente, (a titolo di esempio: i tegoli o gli arcarecci poggianti sopra le travi principali o su travi ad anima piena o reticolari) l'altezza da valutare è quella al di sotto di tali elementi.</i> <i>Tale maggiorazione si applica anche in tutti i casi di demolizione e ricostruzione, anche volontaria, in quanto riguarda una complessità esecutiva che spesso si riscontra nelle strutture prefabbricate legata anche a motivi di sicurezza dei lavoratori.</i> <i>L'incremento è riconosciuto anche alle pertinenze esterne, con valutazione separata, alle stesse condizioni sopra indicate per l'edificio.</i></p>	10%
<p><input type="checkbox"/> All.2, Tab. 7 punto 2 EFFICIENTAMENTO ENERGETICO O PARTICOLARI COMPLESSITA' IMPIANTISTICHE O PARTICOLARI FINITURE E IMPIANTI. <i>Applicabile a tutti gli interventi ad eccezione di immobili, o porzioni di immobili, destinati al ricovero mezzi o a magazzino che non necessitano di particolari finiture ed impianti</i> <i>Nel caso di intervento unitario si applica alle sole U.S. che rientrano in questa fattispecie.</i></p>	30%
<p><input type="checkbox"/> All.2, Tab. 7 punto 3 COMPRESENZA DEL CANTIERE NELL'AMBITO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA. <i>Con dimostrazione anche minima delle effettive misure aggiuntive di sicurezza e alla congruità delle relative opere realizzate.</i> <i>È applicabile solo alle inagibilità parziali (esiti B parziale o C, con danno grave). Nel caso di intervento unitario si applica alle sole U.S. che rientrano in questa fattispecie.</i></p>	15%
<p><input type="checkbox"/> All.2, Tab. 7 punto 4 VINCOLO CULTURALE. <i>Si applica in presenza di vincolo diretto sull'edificio con decreto, art. 10, 12, 13 del D.Lgs 42/2004.</i></p>	Vincolo culturale 15%
<p><input type="checkbox"/> All.2, Tab. 7 punto 4 VINCOLISTICA DI PAESAGGIO. Vincoli art. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004. <i>Ammissibile anche nel caso di procedura semplificata o in assenza di autorizzazione paesaggistica.</i> <i>Con riferimento alla lettera c) dell'art. 136 viene riconosciuta se il Comune lo indica in via specifica. Riconoscibile anche nei casi di censimento dei beni culturali sparsi o comunque censiti e/o riconosciuti come meritevoli di tutela dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.</i></p>	Vincoli art. 136 e 142 10%
<p><input type="checkbox"/> All.2, Tab. 7 punto 6 DEMOLIZIONI. <i>Ai fini del calcolo percentuale del volume si fa riferimento a quello lordo costruito. Nel caso di parziale demolizione eseguita dal Comune o dalla Protezione Civile, le percentuali vanno sempre commisurate al volume dell'edificio ante sisma, fatta salva la percentuale minima del 25%.</i></p>	> 50% Demolito 10% 25%<V<50% Demolito 5%



ORDINANZA COMMISSARIALE 13/2017 INCREMENTI*	
Incremento richiesto	% di incremento
<i>Nel caso di intervento unitario si applica alle sole U.S. che rientrano in questa fattispecie.</i>	
<input type="checkbox"/> All.2, Tab. 7 punto 7 COPERTURE CEMENTO AMIANTO. <i>La maggiorazione è riconoscibile anche qualora l'intervento si limiti al solo smaltimento in quanto la copertura è già demolita o crollata.</i> <i>Nel caso di intervento unitario si applica alle sole U.S. che rientrano in questa fattispecie.</i>	>50% area copertura 15% 20%<A<50% area copertura 5%
<input type="checkbox"/> All.2, Tab. 7 punto 8 QUOTA. <i>Nel caso di delocalizzazioni volontarie, non si ha diritto alle maggiorazioni se queste comportano situazioni peggiorative o migliorative rispetto al sedime di provenienza, fermi restando i range indicati nella maggiorazione.</i>	> 1000 m slmm 10% 700 < H < 1000 m slmm 5%
<input type="checkbox"/> All.2, Tab. 7 punto 9 ABITAZIONI E/O UFFICI IN EDIFICI PRODUTTIVI. <i>La maggiorazione è applicabile alla quota di superficie destinata ad abitazione/ufficio.</i>	80%
<input type="checkbox"/> All.2, punto 7.1 AMPLIFICAZIONE SISMICA. <i>I parametri vanno valutati con riferimento al sito di ricostruzione o di intervento di miglioramento o adeguamento sismico. Nel caso di delocalizzazioni volontarie, non si ha diritto alle maggiorazioni se queste comportano situazioni peggiorative rispetto al sedime di provenienza.</i>	ag *S ≤ 0.25g nessun incremento 0.25g < ag *S ≤ 0.35g miglioramento e adeguamento 5%; ricostruzione totale 2% 0.35g < ag *S ≤ 0.45g miglioramento e adeguamento 10%; ricostruzione totale 4% 0.45g < ag *S miglioramento e adeguamento 15%; ricostruzione totale 6%
ZONE SUSCETTIBILI DI INSTABILITA' DINAMICA IN FASE SISMICA PER LIQUEFAZIONE, CEDIMENTI DIFFERENZIALI E CAVITA' SOTTERRANEE, INCREMENTO FINO AL 10% PER TENERE CONTO DEL MAGGIORE ONERE. <i>Deve essere prodotta la valutazione dei maggiori costi necessari ai fini dell'accesso all'incremento.</i>	

ORDINANZA COMMISSARIALE 19/2017 INCREMENTI*	
Incremento richiesto	% di incremento
<input type="checkbox"/> Art.15, c. 1 MIGLIORAMENTO SISMICO DI AGGREGATO EDILIZIO. <i>Le maggiorazioni si riconoscono esclusivamente in presenza di più soggetti proprietari delle unità strutturali ricomprese nell'aggregato edilizio che al fine dell'attuazione dell'intervento unitario si costituiscono in consorzio.</i>	3 unità strutturali 10% 5 unità strutturali 15% 8 unità strutturali 17% Almeno 5 unità strutturali costituenti un isolato 17%
<input type="checkbox"/> Art.15-bis, c. 1 INTERVENTI UNITARI. <i>Le maggiorazioni si riconoscono esclusivamente in presenza di più soggetti proprietari delle unità strutturali ricomprese nell'aggregato edilizio che al fine dell'attuazione dell'intervento unitario si costituiscono in consorzio.</i>	Stessa casistica del punto precedente ridotte al 50%
<input type="checkbox"/> Art.17, c. 4 RIDUZIONE DELLA CUBATURA DI ALMENO IL 25 % - 50% E RINUNCIA AI DIRITTI EDIFICATORI.	25% incremento 8% 50% incremento 15%
<input type="checkbox"/> Art.22, c. 7 DISSESTI IDROGEOLOGICI.	30%



ORDINANZA COMMISSARIALE 19/2017 INCREMENTI*	
Incremento richiesto	% di incremento
<i>Nel 30 % sono ammesse tutte le spese tecniche necessarie alla delocalizzazione o al nuovo acquisto.</i>	
<input type="checkbox"/> All.1, Tab. 7 lett. a) VINCOLO CULTURALE. <i>Si applica in presenza di vincolo diretto sull'edificio dichiarato con decreto, art. 10, 12, 13 del D.Lgs 42/2004.</i> VINCOLO INDIRETTO. Vincolo art. 45 D.Lgs 42/2004 <i>Viene riconosciuto se il Comune lo indica in via specifica.</i> <i>L'incremento è riconosciuto anche alle pertinenze esterne, con valutazione separata, alle stesse condizioni sopra indicate per l'edificio.</i>	Vincolo culturale 40% Vincolo art. 45 20%
<input type="checkbox"/> All.1, Tab. 7 lett. a) VINCOLISTICA DI PAESAGGIO o 136 e 142 del D.Lgs 42/2004. <i>Ammissibile anche nel caso di procedura semplificata o in assenza di autorizzazione paesaggistica. Con riferimento alla lettera c) dell'art. 136 viene riconosciuto se il Comune lo indica in via specifica. Riconoscibile anche nei casi di censimento dei beni culturali sparsi o comunque censiti e/o riconosciuti come meritevoli di tutela dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.</i> <i>L'incremento è riconosciuto anche alle pertinenze esterne, con valutazione separata, alle stesse condizioni sopra indicate per l'edificio.</i>	Vincoli art. 136 e 142 10%
<input type="checkbox"/> All.1, Tab. 7 lett. b) EFFICIENTAMENTO ENERGETICO L1, L2, L3. <i>Ammissa anche per gli interventi di adeguamento sismico.</i>	10%
<input type="checkbox"/> All.1, Tab. 7 lett. c) EFFICIENTAMENTO ENERGETICO L4. <i>Ammissa anche nel caso di L1, L2, L3 con demolizione e ricostruzione volontaria.</i>	10%
<input type="checkbox"/> All.1, Tab. 7 lett. d) CANTIERE DISAGIATO. <i>Rispetto dei parametri indicati con ammissibilità anche delle adiacenze con specifica del disagio ai fini del cantiere.</i> <i>Ai fini del riconoscimento dell'incremento, si terrà conto degli ostacoli presenti lungo il percorso per raggiungere il cantiere ovvero della dimostrazione della difficoltà oggettiva di impostare il cantiere (a titolo esemplificativo: mancanza di spazi propri o pubblici utili per la predisposizione del cantiere, strettoie che limitano l'accesso, presenza di ostacoli o limiti invalicabili inamovibili, utilizzo di mezzi non ordinari per l'esecuzione delle opere), con particolare riferimento ai centri storici e ai nuclei urbani e rurali. Le strutture in aderenza su due lati non possono essere le uniche condizioni di accesso alla maggiorazione. La difficoltà oggettiva deve essere dimostrata con un apposito elaborato.</i> <i>L'incremento è riconosciuto anche alle pertinenze esterne, con valutazione separata, alle stesse condizioni sopra indicate per l'edificio.</i>	10%
<input type="checkbox"/> All.1, Tab. 7 lett. e) DEMOLIZIONI. <i>Ai fini del calcolo percentuale del volume si fa riferimento a quello lordo costruito. Nel caso di parziale demolizione eseguita dal Comune o dalla Protezione Civile, le percentuali devono essere sempre commisurate al volume dell'edificio ante sisma, fatta salva la percentuale minima del 20%.</i> <i>Nel caso di intervento unitario si applica alle sole U.S. che rientrano in questa fattispecie.</i>	> 40% Demolito 10% 20%<V<40% Demolito 5%
<input type="checkbox"/> All.1, Tab. 7 lett. f) RICOSTRUZIONE EDIFICI SINGOLI, UNIFAMILIARI, L4. <i>Per edificio singolo si intende un edificio isolato e per unifamiliare si intende un edificio avente un'unica unità abitativa (singola U.I. o al più pertinenze interne</i>	20%



ORDINANZA COMMISSARIALE 19/2017 INCREMENTI*	
Incremento richiesto	% di incremento
<i>della U.I. con dato catastale autonomo). Ai fini dell'applicazione della maggiorazione devono ricorrere entrambe le condizioni per le quali si fa riferimento alla data del sisma. Tale maggiorazione si applica anche nei casi di adeguamento sismico.</i>	
<input type="checkbox"/> All.1, Tab. 7 lett. g) MIGLIORAMENTO SISMICO DI ABITAZIONI DI RESIDENTI CON DISABILITA'. <i>Adeguamento ai disposti della legge n. 13/1989 per i casi di invalidità permanente e disabilità motorie. La maggiorazione è riconoscibile anche nei casi di adeguamento sismico.</i>	3%
<input type="checkbox"/> All.1, Tab. 7 lett. 1.h) <i>Incremento riconosciuto anche alle superfici delle pertinenze esterne. La pertinenza esterna è un'altra U.S. che potrebbe non soddisfare tale requisito, pertanto tale incremento riguarda le superfici di ogni singola U.S.</i>	5% per SUL/SUN > 1,2
<input type="checkbox"/> All.1, Tab. 7 lett. 2.h) <i>Incremento riconosciuto anche alle superfici delle pertinenze esterne. La pertinenza esterna è un'altra U.S. che potrebbe non soddisfare tale requisito, pertanto tale incremento riguarda le superfici di ogni singola U.S.</i>	5% nei soli casi in cui è ammissibile l'incremento All.1, Tab. 7 lett. 1.h)
<input type="checkbox"/> All.1, Tab. 7 lett. i) EDIFICI MISTI PUBBLICA E PRIVATA. <i>Per classi d'uso superiore alla Classe II.</i>	3%
<input type="checkbox"/> All.1, Tab. 7 lett. j) QUOTA. <i>Nel caso di delocalizzazioni volontarie, non si ha diritto alle maggiorazioni se queste comportano situazioni peggiorative o migliorative rispetto al sedime di provenienza, fermi restando i range indicati nella maggiorazione. Incremento riconosciuto anche alle superfici delle pertinenze esterne.</i>	> 1000 m slmm 3% 700 < H < 1000 m slm 2%
<input type="checkbox"/> All.1, Tab. 7 lett. k) INTONACI E FACCIAVISTA. <i>Misurazione con le stesse modalità indicate nel prezzo. Tipologia di lavorazione classico-artigianale escluso utilizzo di materiali preassemblati. Si applica sia ai paramenti esistenti che a quelli ricostruiti.</i>	3%
<input type="checkbox"/> All.1, Tab. 7 lett. l) SOLAI IN LEGNO.	2%
<input type="checkbox"/> All.1, Tab. 7 lett. m) INFISSI IN LEGNO. Tutti gli elementi in legno. <i>Per la determinazione della percentuale si conta il numero degli infissi</i>	2%
<input type="checkbox"/> All.1, Tab. 7 decremento utilizzo agricolo. <i>Edifici a tipologia abitativa ma utilizzati in agricoltura per il ricovero mezzi o magazzino-deposito.</i>	-30%
<input type="checkbox"/> All.2, punto 7.1 AMPLIFICAZIONE SISMICA. <i>I parametri vanno valutati con riferimento al sito di ricostruzione o di intervento di miglioramento o adeguamento sismico. Nel caso di delocalizzazioni volontarie, non si ha diritto alle maggiorazioni se queste comportano situazioni peggiorative rispetto al sedime di provenienza.</i>	ag *S ≤ 0.25g nessun incremento 0.25g < ag *S ≤ 0.35g miglioramento e adeguamento 5%; ricostruzione totale 2% 0.35g < ag *S ≤ 0.45g miglioramento e adeguamento 10%; ricostruzione totale 4% 0.45g < ag *S miglioramento e adeguamento 15%; ricostruzione totale 6%
ZONE SUSCETTIBILI DI INSTABILITA' DINAMICA IN FASE SISMICA PER	



ORDINANZA COMMISSARIALE 19/2017 INCREMENTI*	
Incremento richiesto	% di incremento
LIQUEFAZIONE, CEDIMENTI DIFFERENZIALI E CAVITA' SOTTERRANEE, INCREMENTO FINO AL 10% PER TENERE CONTO DEL MAGGIORE ONERE. <i>Deve essere prodotta la valutazione dei maggiori costi necessari ai fini dell'accesso all'incremento.</i>	

** le maggiorazioni richieste devono essere accompagnate da un elaborato che ne dimostri l'ammissibilità e/o il requisito.*