



Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di L' Aquila

**L'ASSEMBLEA STRAORDINARIA
DELL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P. E C. DELLA PROVINCIA DELL'AQUILA
SVOLTASI IL GIORNO 25 GIUGNO 2010
RELATIVA ALL'ESAME DELL'ORDINANZA 3881 DELL'11 GIUGNO 2010**

Delibera di istituire l'Assemblea Permanente dell'Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia dell'Aquila con riunioni periodiche quindicinali.

Si procede all'esame dell'Ordinanza 3881, in particolare dell'art. 5, con le valutazioni ed osservazioni di seguito riportate.

Il comma 1 specifica che i proprietari degli edifici con esito "E" possono adottare la soluzione della "sostituzione edilizia" sulla base del costo risultante dal progetto definitivo di riparazione e miglioramento, nonché, ove necessario, di adeguamento igienico-sanitario dell'edificio esistente, comprovato con apposita perizia asseverata, sulla base dell'Ordinanza 3790/09, con un contributo che non può superare quello previsto al comma 4.

Nella sostanza il comma introduce il termine di "sostituzione edilizia" che significa demolizione e ricostruzione su volontà della proprietà.

La comparazione di convenienza equivale a dire che, qualora la demolizione e ricostruzione abbia un costo superiore alla riparazione e miglioramento con adeguamento igienico-sanitario, la differenza è a carico della proprietà.

Al comma 2 viene introdotta la possibilità da parte della proprietà di procedere alla sostituzione edilizia, nel caso tutte le unità immobiliari siano adibite ad abitazione principale (escluso quindi anche gli studi ed i negozi), usufruendo di un incentivo valutabile tra 500 e 750 €/mq lordo in ragione dei danni valutati secondo la scheda AeDES.

Non si comprende se le schede AeDES sono quelle predisposte dai gruppi di rilevatori della Protezione Civile, mai consegnate all'Ordine nonostante l'intimazione del Prefetto, o se le stesse sono quelle da rielaborare a cura dei progettisti.

In ogni caso l'Assemblea ritiene opportuna la richiesta delle schede informatizzate esistenti.

Al comma 3 viene data la possibilità alla proprietà di procedere alla sostituzione edilizia anche nel caso in cui non tutte le unità immobiliari siano adibite ad abitazione principale.

L'ammontare del contributo/incentivo viene stabilito sulla base di un calcolo rapportato alle superfici utili.



L'Assemblea ha proceduto all'elaborazione di un esempio di calcolo ipotizzando una palazzina con n. 4 appartamenti di mq. 100 l'uno, n. 2 adibiti ad abitazione principale e n. 2 no, oltre ad una superficie condominiale di mq. 80, danno strutturale lieve con costo incentivo di ricostruzione pari € 500/mq:

- parti comuni pari a 2/3 = mq. 80 x € 500 =	€	40.000,00
- quota pari ad 1/3 = mq. 200 x € 500 =	€	100.000,00
<u>mq. 200 x € 500 x 0,80 =</u>	€	<u>80.000,00</u>
sub totale	€	220.000,00
- <u>importi relativi alle n. 2 unità abitazioni principali (ipotesi 30.000)</u>	€	<u>60.000,00</u>
Totale presunto	€	280.000,00

Si riporta, per una comparazione, l'ipotesi della stessa palazzina con le caratteristiche di cui al comma 2:

- parti comuni pari a 2/3 = mq. 80 x € 500 =	€	40.000,00
- quota pari ad 1/3 = mq. 400 x € 500 =	€	200.000,00
sub totale	€	240.000,00
- <u>importi relativi alle n. 4 unità abitazioni principali (ipotesi 30.000)</u>	€	<u>120.000,00</u>
Totale presunto	€	360.000,00

Il comma 4 prevede la comparazione dell'intervento di miglioramento sismico (60-80% livello di sicurezza edificio adeguato + riparazione parti strutturali e non + adeguamento igienico-sanitario, risultante da perizia asseverata) con il costo della sostituzione edilizia. Nel caso in cui il costo del miglioramento superi quello della sostituzione il contributo per le abitazioni principali sarà determinato dal costo di costruzione per l'edilizia agevolata della Regione Abruzzo + il 20%.

Il comma 5 precisa che per l'attuazione degli interventi di cui al comma 4 la perizia deve indicare:

- 1) i casi di edificio distrutto o completamente crollato;
- 2) i casi di crolli parziali dei muri portanti e degli orizzontamenti che hanno interessato almeno il 25% in volume degli edifici in muratura;
- 3) spostamenti dei pilastri negli edifici in calcestruzzo armato superiori all'1,5% dell'altezza (cm. 4,5 a piano) e coinvolgimento di almeno il 50% dei pilastri stessi
- 4) resistenza media a compressione del calcestruzzo inferiore a 8 mega Pascal.

L'Assemblea di seguito rileva alcune problematiche da risolvere, e precisamente:

- procedure per l'eventuale delocalizzazione degli immobili
- presenza di unità immobiliari con esito "B" all'interno di edifici con presenza di esiti "E"
- possibilità o meno di modifica della sagoma e dell'estetica del fabbricato



- possibilità di applicazione, con accollo dei proprietari, del Piano Casa
- applicabilità o meno della 3881 nei centri storici

delibera all'unanimità

- a) di ribadire la centralità del “progetto”:** spetta al progettista, in considerazione delle indagini effettuate e della propria professionalità, determinare la tipologia di intervento da applicare, con assunzione di responsabilità attraverso perizia asseverata
- b) di ribadire le norme deontologiche ed il rispetto della committenza** garantendo alla stessa il rientro in sicurezza nelle abitazioni
- c) richiesta di introduzione, come nelle aspettative, della dichiarazione del professionista di “non riparabilità dell’immobile”**
- d) di proporre alle Amministrazioni Comunali la possibilità di attivare la “delocalizzazione” all’interno del Piano C.A.S.E. realizzato**
- e) di sottoporre, per un confronto e condivisione, il presente deliberato all’Ordine degli Ingegneri della Provincia dell’Aquila**
- f) di dare ampia pubblicità attraverso i media della stesura definitiva del presente deliberato**
- g) di comunicare con forza al Commissario ed al Vice- Commissario della ricostruzione la posizione degli architetti affinché vengano emanati gli opportuni atti legislativi che ne consentano la piena applicabilità**

Il Presidente: Arch. Gianlorenzo Conti