

IL PRESIDENTE

IN QUALITA' DI COMMISSARIO DELEGATO

AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 2 DEL D.L.N. 74/2012

CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA LEGGE N. 122/2012

## **Decreto n. 2490 del 24 Agosto 2016**

**Approvazione dell'atto di indirizzo "Definizioni in tema di finiture interne ad integrazione di quanto previsto dalle Linee Guida relative all'applicazione delle ordinanze commissariali per la ricostruzione degli edifici interessati dalle ordinanze n. 29, 51 e 86 del 2012"**

### **Visti:**

- la legge 24 febbraio 1992, n. 225 e ss.mm.ii.;
- l'art. 8 della L. R. n.1 del 2005, recante "Norme in materia di protezione civile";
- il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 21 Maggio 2012 recante la dichiarazione dell'eccezionale rischio di compromissione degli interessi primari a causa degli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del decreto legge 4 novembre 2002n.245, convertito con modificazioni dall'art. 1 della Legge 27 dicembre 2002, n. 286;
- i Decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri del 22 e 30 Maggio con i quali è stato dichiarato lo stato d'emergenza in ordine agli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle Province di Bologna, Modena, Ferrara, Reggio Emilia, Mantova e Rovigo, i giorni 20 e 29 maggio 2012 ed è stata disposta la delega al capo del dipartimento della Protezione Civile ad emanare ordinanze in deroga ad ogni disposizione vigente e nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico;
- il Decreto-Legge 6 giugno 2012, n. 74, convertito con modificazioni dalla legge n. 122del 01/08/2012, pubblicata sulla G.U. n° 180 del 03/08/2012, recante "interventi urgenti in favore delle aree colpite dagli eventi sismici che hanno interessato il territorio delle Province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, il 20 e il 29maggio 2012";
- l'articolo 7, comma 9 ter del D.L. 12.09.2014 n. 133, convertito con modificazioni dalle legge 11 novembre 2014, n. 164

con il quale è stato prorogato al 31 dicembre 2015 lo stato di emergenza conseguente agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

**Preso atto** che il giorno 29 dicembre 2014 si è insediato il nuovo Presidente della Regione Emilia-Romagna Stefano Bonaccini che ricopre da tale data anche le funzioni di Commissario delegato per la realizzazione degli interventi per la ricostruzione, l'assistenza alla popolazione e la ripresa economica dei territori colpiti dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 secondo il disposto dell'art. 1 del decreto-legge 6 giugno 2012 , n.74, convertito con modificazioni, dalla legge 1 agosto 2012, n. 122.

**Visto** l'articolo 11 comma 2bis del Decreto-legge n. 210 del 30 dicembre 2015, convertito con modificazioni dalla legge n. 21 del 25 febbraio 2016, pubblicata sulla G.U. n. 47 del 26 febbraio 2016, con il quale è stato prorogato lo stato di emergenza relativo agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 al 31.12.2018.

**Viste** le ordinanze commissariali:

- n. 29 del 28 agosto 2012 *"Criteri e modalità di assegnazione di contributi per la riparazione e il ripristino immediato di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 e temporaneamente o parzialmente inagibili"* e successive modifiche ed integrazioni;
- n. 51 del 5 ottobre 2012 *"Criteri e modalità di assegnazione di contributi per la riparazione e il ripristino con miglioramento sismico di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo che hanno subito danni significativi dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 e che sono stati dichiarati inagibili (Esito E0)"* e successive modifiche ed integrazioni;
- n. 57 del 12 ottobre 2012 *"Criteri e modalità per il riconoscimento dei danni e la concessione dei contributi per la riparazione, il ripristino, la ricostruzione di immobili ad uso produttivo, per la riparazione e il riacquisto di beni mobili strumentali all'attività, per la ricostituzione delle scorte e dei prodotti e per la delocalizzazione, in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012"* e successive modifiche ed integrazioni;
- n. 86 del 6 dicembre 2012 *"Criteri e modalità di assegnazione di contributi per la riparazione, il ripristino con*

miglioramento sismico o la demolizione e ricostruzione di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo che hanno subito danni gravi a seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 e che sono stati dichiarati inagibili (ESITO E1, E2 o E3)" e successive modifiche ed integrazioni;

- n. 60 del 27 maggio 2013 "Misure per la riduzione della vulnerabilità urbana e criteri per l'individuazione e la perimetrazione delle Unità Minime di Intervento (UMI) e per la redazione del Piano della Ricostruzione. Modalità di assegnazione dei contributi";

- n. 66 del 7 giugno 2013 "Criteri e modalità di assegnazione di contributi per la riparazione, il ripristino o la ricostruzione di immobili privati danneggiati e per i danni subiti ai beni mobili strumentali a causa degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 nei quali soggetti privati senza fine di lucro svolgono attività o servizi individuati ai sensi del decreto-legge 6 giugno 2012, n.74 convertito con modificazioni dalla legge 122/2012";

- n. 119 del 11 ottobre 2013 "Disposizioni relative agli interventi da effettuare su edifici di proprietari diversi, residenziali, produttivi e pubblico-privati. Approvazione clausole obbligatorie contratti. Integrazioni ordinanze nn. 29, 51, 86/2012 e smi e 24/2013. Altre disposizioni relative ai contributi per la ricostruzione pubblica e privata";

- n. 131 del 18 ottobre 2013 "Disposizioni relative ai termini di presentazione delle domande di contributo per la ricostruzione privata di cui alle ordinanze commissariali nn. 29, 51, 57 e 86 del 2012 e smi ed alle ordinanze commissariali nn. 60 e 66 del 2013";

- n. 9 del 7 febbraio 2014 "Integrazioni e modifiche alle Ordinanze nn. 29, 51, 86/2012 e smi, Ordinanza n. 119/2013 e Ordinanza n. 131/2013. Altre disposizioni relative ai contributi per la ricostruzione pubblica e privata";

- n. 11 del 20 febbraio 2014 "Ulteriori disposizioni in materia di Unità Minime di Intervento e termini per l'approvazione del Piano della Ricostruzione di cui all'Ordinanza n.60 del 2013";

- n. 32 del 28 aprile 2014 "Criteri e modalità di determinazione, erogazione dei contributi da assegnare in attuazione dell'art. 9 ordinanza n.119/2013 e dell'art. 1, comma 371, lett. c) della l. 147/2013 e approvazione schema di convenzione tipo";

- n. 33 del 28 aprile 2014 "Art. 1, comma 369 della l. 147/2013. Provvedimenti per la ricostruzione dei centri storici e dei centri urbani";
- n. 71 del 17 ottobre 2014 "Modifiche alle ordinanze commissariali nn. 29, 51, 57 e 86 del 2012, n. 131 del 2013 e nn. 9 e 39 del 2014. Proroga ai termini di presentazione delle domande di contributo per la ricostruzione privata di cui alle ordinanze commissariali nn. 29, 51 e 86 del 2012 e n. 131 del 2013";
- n. 81 del 5 dicembre 2014 "Modifiche all'Ordinanza n. 57 del 12 ottobre 2012 come modificata dall'Ordinanza n. 64 del 29 ottobre 2012, dall'Ordinanza n. 74 del 15 novembre 2012, dall'Ordinanza n. 15 del 15 febbraio 2013, dall'Ordinanza n. 42 del 29 marzo 2013, dall'Ordinanza n. 113 del 30 settembre 2013, dall'Ordinanza n. 3 del 27 gennaio, dall'Ordinanza n. 28 del 17 aprile 2014 e dall'Ordinanza n. 70 del 16 ottobre 2014. Criteri e modalità per il riconoscimento dei danni e la concessione dei contributi per la riparazione, il ripristino, la ricostruzione di immobili ad uso produttivo, per la riparazione e il riacquisto di beni mobili strumentali all'attività, per la ricostituzione delle scorte e dei prodotti e per la delocalizzazione, in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012. Approvazione delle Linee Guida per la presentazione delle domande e le richieste di erogazione dei contributi";
- n. 86 del 22 dicembre 2014 "Modifiche alle ordinanze commissariali nn. 11, 26 e 71 del 2014. Proroga ai termini di presentazione delle domande di contributo per la ricostruzione privata di cui alle ordinanze commissariali nn. 29, 51 e 86 del 2012";
- n. 8 del 23 febbraio 2015 "Proroga dei termini per le domande di contributo delle imprese agricole attive nei settori della produzione primaria, della trasformazione e della commercializzazione dei prodotti di cui all'Allegato I del TFUE";
- n. 14 del 14 aprile 2015 "Conferma dell'istanza MUDE di cui al comma 1 dell'articolo 3 e al comma 1 dell'articolo 6 dell'ordinanza n. 131/2013";
- n. 15 del 14 aprile 2015 "Modalità attuative delle ordinanze commissariali nn. 32, 33 del 2014. Modifiche alle ordinanze commissariali n. 24 del 2013 e nn. 11, 32, 33 e 71 del 2014";
- n. 20 del 8 maggio 2015 "Approvazione delle "Disposizioni in merito alle misure di assistenza alla popolazione"";
- n. 39 del 6 agosto 2015 "Integrazioni e modifiche

*all'ordinanza commissariale n.20/2015 recante in oggetto "Approvazione delle disposizioni in merito alle misure di assistenza alla popolazione";*

*- n. 40 del 6 agosto 2015 "Ulteriori disposizioni per l'attuazione degli interventi disposti dalle ordinanze nn. 29, 51 e 86/2012 e riguardanti obblighi contrattuali delle imprese, conferma delle prenotazioni, controllo degli edifici ad uso produttivo";*

*- n. 51 del 26 novembre 2015 "Disposizioni in merito ad imprese appaltatrici degli interventi di cui alle ordinanze nn. 29, 51 e 86/2012 e proroghe dei termini per la presentazione delle domande";*

*- n. 13 del 21 marzo 2016 "Proroga dei termini per la presentazione delle domande di cui alle ordinanze nn. 51/2012, 86/2012, 60/2013, 66/2013, 32/2014, 33/2014 e 15/2015";*

*- n. 14 del 21 marzo 2016 "Nuove disposizioni in merito alla presentazione delle domande di contributo ai sensi delle ordinanze nn. 51/2012, 86/2012, 60/2013, 66/2013, 32/2014, 33/2014, 15/2015 e 13/2016. Modifiche alle ordinanze nn. 51/2012, 86/2012 e n. 33/2014";*

**Considerato** che con decreto n.163 del 7 febbraio 2014 si è provveduto ad approvare le "Linee Guida relative all'applicazione delle ordinanze commissariali per la ricostruzione degli edifici interessati dalle ordinanze n. 29, 51 e 86 del 2012", successivamente aggiornate con i decreti n. 2013 del 22 ottobre 2014, n. 2562 del 22 dicembre 2014, n. 1525 del 26 agosto 2015 e n. 1462 del 19 maggio 2016 allo scopo di rispondere con tempestività all'esigenza di assicurare l'applicazione uniforme delle disposizioni del Commissario, ma che è proseguita l'attività di verifica sul territorio, in coordinamento con gli Enti Locali e con gli Ordini Professionali, al fine di aggiornare e integrare le Linee Guida in base all'evoluzione del quadro normativo e dei chiarimenti necessari.

**Ravvisato** che:

*- il Commissario, avvalendosi della Struttura Tecnica commissariale, con il contributo dei Servizi regionali competenti, dell'ANCI, dei Comuni interessati dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, degli ordini Professionali ha provveduto con proprio atto ad integrare le Linee Guida approvate con il citato Decreto n. 1462 del 19 maggio 2016 con il documento denominato "Definizioni in tema di finiture interne ad*

integrazione di quanto previsto dalle Linee Guida relative all'applicazione delle ordinanze commissariali per la ricostruzione degli edifici interessati dalle ordinanze n. 29, 51 e 86 del 2012" al fine di fornire un riferimento di carattere generale per la individuazione delle opere ammissibili a contributo, a cui i Comuni possono attenersi nell'approvazione delle pratiche per le quali non è ancora intervenuto il provvedimento di concessione; tale documento, al pari delle Linee Guida, non deve intendersi sostitutivo di quanto previsto nelle Ordinanze.

**Sentito:**

- nella seduta del 18 luglio 2016 il Comitato Istituzionale e di Indirizzo Ex Ordinanza n. 1 dell'8 giugno 2012.

Tutto ciò visto e considerato

**DECRETA**

1. di approvare l'atto di indirizzo "*Definizioni in tema di finiture interne ad integrazione di quanto previsto dalle Linee Guida relative all'applicazione delle ordinanze commissariali per la ricostruzione degli edifici interessati dalle ordinanze n. 29, 51 e 86 del 2012*", come riportato nell'Allegato 1, parte integrante e sostanziale del presente decreto;
2. di precisare che il presente documento nasce, dopo numerosi confronti con uffici tecnici comunali ed ordini professionali, con l'intento di uniformare il più possibile i comportamenti dei Comuni nella determinazione dei contributi che possono essere riconosciuti per compensare le opere di finitura da eseguire in conseguenza del sisma (connesse quindi al sisma) e necessarie per il ripristino dell'agibilità ed abitabilità degli edifici oggetto di ordinanza di sgombero;
3. di precisare che il presente documento integra i contenuti delle Linee Guida che hanno la funzione di agevolare ed uniformare l'applicazione delle Ordinanze attinenti la ricostruzione degli edifici a destinazione prevalentemente residenziale esplicitandone i contenuti e precisandone le finalità. Esso quindi costituisce un riferimento, integrativo del contenuto delle ordinanze, a cui i Comuni possono attenersi nell'approvazione delle pratiche per le quali non è ancora intervenuto il provvedimento di

concessione, fermi restando comunque i margini di autonomia che loro competono nell'ambito delle citate ordinanze per assicurare continuità ed uniformità all'azione amministrativa;

4. di stabilire che il testo del presente atto è disponibile nella sezione "Terremoto, la ricostruzione" del sito istituzionale della Regione Emilia-Romagna.

Bologna,

Stefano Bonaccini  
(firmato digitalmente)

**Definizioni in tema di Finiture Interne ad integrazione di quanto previsto dalle Linee Guida relative all'applicazione delle Ordinanze Commissariali per la ricostruzione degli edifici interessati dalle Ordinanze nn. 29, 51 e 86 del 2012**

## **Sommario**

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

## **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 regionale per la individuazione delle finiture che rispondono al meglio ai criteri sopra esposti. 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 29, 51 e 86 del 2012 e smi) e delle altre regolazioni fornite nella gestione delle domande (Vademecum) poiché ad esse occorre fare sempre riferimento nei passaggi successivi.

- Ordinanza 29/2012 e smi:

- art. 2 comma 1 - " è concesso un contributo....per la riparazione ed il rafforzamento locale delle **strutture e delle parti comuni** dell'edificio oggetto di ordinanza sindacale di inagibilità temporanea (totale o parziale)...o di inagibilità parziale";
- art. 3 comma 4 - "Il costo dell'intervento comprende le indagini tecniche, le opere....di riparazione dei danni e di rafforzamento locale delle strutture danneggiate dell'intero edificio nonché le **finiture connesse agli interventi** sulle strutture e sulle parti comuni dello stesso ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile <sup>[1]</sup>..";
- art. 3 comma 4-ter - "Per le unità immobiliari inagibili...facenti comunque parte di un edificio...il costo dell'intervento comprende le opere di **finitura interne**";
- art. 3 comma 7 - "I contributi sono destinati per almeno il...% alla riparazione dei danni e al rafforzamento locale e per la restante quota alle opere di **finitura strettamente connesse**".

- Ordinanza 51/2012 e smi:

- art. 3, comma 3 - "Il costo dell'intervento di cui al comma 2 comprende ...le opere di riparazione dei danni e di miglioramento sismico dell'intero edificio, **le finiture connesse agli interventi sulle strutture e sulle parti comuni** dello stesso ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile <sup>[1]</sup>".

- Ordinanza 86/2012 e smi:

- art. 3, comma 5 - " il costo dell'intervento di cui al comma 2 comprende....le **finiture connesse agli interventi sulle strutture e sulle parti comuni**<sup>[1]</sup>dello stesso edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C. <sup>[1]</sup>";

- art. 3, comma 6 - “...il costo dell'intervento comprende, oltre a quanto previsto al comma 4, le opere di **finitura interne connesse ai predetti interventi**”;
- art. 3, comma 14 - “...il contributo...è destinato per almeno il... alla riparazione dei danni ed al miglioramento dell'edificio e per la restante quota alle opere di **finitura strettamente connesse, agli impianti interni ed all'efficientamento energetico....**”.

- Vademecum MUDE:

- 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**.

<sup>[1]</sup> 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 D.M. 14/01/2008);

- 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<sup>[2]</sup>.

<sup>[2]</sup> D.P.R. 380/2001 - art. 24 (L) - Certificato di agibilità (estratto) (cfr. altresì L.R. 15/2013 e smi - art. 23)

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-bis. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche: (comma aggiunto dall'art. 30, comma 1, lettera g), legge n. 98 del 2013):

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.

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<sup>[2]</sup> 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.

#### ➤ 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 ridistribuire 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. 2008 §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. 2008 §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** (crf. 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 relative 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 **2 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 <sup>[3]</sup>**

- 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.

<sup>[3]</sup> Utile risulta in generale il richiamo alle nomenclature delle voci di costo dell'Elenco Regionale dei prezzi delle opere pubbliche (2015), così come alla descrizione degli intonaci di cui alla sezione A08, dei rinforzi di pareti - sez. A05, delle opere di riparazione e di consolidamento sismico - sez. B02, delle opere metalliche - sez. A17, che prevedono lavorazioni comprendenti anche strati a finire ed evitano la ripetizione nel CME di voci che si sommano.

## **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 frontolini 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 della 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. 2008 §7.3.6.3) 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.