



Gruppo di lavoro sulla ricostruzione post-sismica

Proposta di documento metodologico sulle modalità di organizzazione del processo di ricostruzione e della partecipazione delle popolazioni colpite.

A cura di Carlo Maria Sadich e Simone Ombuen

23 Aprile 2017

Il presente documento, senza pretesa di completezza o esaustività, vuole costituire un primo contributo per agevolare la definizione di un quadro metodologico del processo complesso che parte dalle fasi avanzate degli interventi di protezione civile e che, abbracciando tutto lo spessore dei temi di pianificazione e programmazione degli interventi, giunge sino alla conclusione dei cantieri edilizi, sia delle opere pubbliche che delle opere private (L. 229/2016 art. 5 c. 3).

Si tratta di un documento intermedio, che recepisce una serie di indicazioni operative già oggetto di Ordinanze e di pratiche concrete messe in atto sui luoghi, e che può fungere da brogliaccio per la definizione dell'insieme dei procedimenti che sono oggetto delle Linee Guida per la pianificazione della ricostruzione, a cura del Comitato Tecnico Scientifico del Commissariato Straordinario.

1 – Partecipazione (artt. 11 e 16 L. 229/2016)

1.1 Alcuni concetti fondamentali

In una situazione complessa come quella che riguarda la Ricostruzione post-sisma di un territorio vasto e molto articolato (fisicamente, culturalmente, ed Amministrativamente), con una componente unitaria che riguarda la collocazione del cratere in aree interne dell'Appennino centrale, è importante che la Partecipazione (o Ampio coinvolgimento) delle popolazioni non avvenga tramite modalità assembleari, ma sia reale e tracciabile, in maniera formale, in tutte le fasi della complessa Procedura Amministrativa della Ricostruzione.

La Partecipazione dei cittadini ai processi di trasformazione del territorio, si attua attraverso modalità che prevedono tre forme di relazione:

- PARTECIPAZIONE nella programmazione degli obiettivi
- CONCERTAZIONE nella stesura degli strumenti attuativi
- PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO nella realizzazione delle opere di interesse generale

1.2 La partecipazione come esercizio di democrazia urbana

Le modalità di esercizio della Partecipazione possono variare a seconda delle tematiche, della complessità, degli obiettivi fissati dal Procedimento Amministrativo.

La Partecipazione si esercita ai diversi livelli del Progetto Urbano:

- DIAGNOSTICA analisi dello stato di fatto
- CONCEPIMENTO degli obiettivi e metodi
- PROGRAMMAZIONE degli interventi
- AZIONE costruzione dei progetti
- VALUTAZIONE dei risultati

La Partecipazione ha otto livelli di coinvolgimento:

- INFORMAZIONE portare storie e conoscenze dei luoghi
- CONSULTAZIONE sollecitare partecipazione con inchieste, interviste, questionari
- CONCERTAZIONE raccogliere attori settoriali attorno alle problematiche
- DIALOGO scambio di punti di vista e conoscenze
- COINVOLGIMENTO operativo nei processi decisionali
- PARTECIPAZIONE nelle azioni di realizzazione
- APPROPRIAZIONE trovare soluzioni soggettive
- ADESIONE firma di accordi e contratti

1.3 Le problematiche della fase dell'emergenza

Trovandoci a fronte di un evento sismico complesso, caratterizzato, ad oggi, da una sequenza di tre terremoti, ristretti in un arco temporale di 5 mesi e su territori contigui, è facilmente ipotizzabile un lungo perdurare della fase di Emergenza, che necessariamente dovrà sovrapporsi all'inizio della successiva fase della Ricostruzione. Assumere questo aspetto è fondamentale per dare sostegno alle popolazioni nel dare una continuità al legame fattivo e affettivo con i luoghi, e al desiderio di mantenere un forte legame con il territorio.

1.4 Demolizioni, sgombero e preservazione della memoria storica

- Un ruolo determinante lo hanno i COMITATI CIVICI, in assistenza e supporto ai singoli cittadini per il **recupero degli elementi costruttivi "identitari" e dei beni affettivi** (L. 229/2016 art. 28) per edifici in affaccio su viabilità strategica e quelli per i quali sussistono le condizioni per interventi in emergenza.
- Occorre bloccare affrettati e generici "PIANI DELLE MACERIE"
- Vanno predisposti "PIANI DI RECUPERO dei MATERIALI RIUTILIZZABILI, degli ELEMENTI ARCHITETTONICI IDENTITARI e dei BENI AFFETTIVI" assicurando la partecipazione e la presenza dei proprietari, partendo da un corretto e condiviso quadro conoscitivo degli immobili, e allontanando solo "materiali non recuperabili-ovvero-MACERIE"
Questo è il primo progetto di Ricostruzione dei luoghi
- Occorre predisporre "PIANI DI RIMOZIONE MATERIALI INQUINANTI" e punti di controllo della qualità dell'aria

2 – Ricostruzione e programmazione dello sviluppo - L. 229/2016 art. 14 c. 2 lett. d

2.1 Definire un programma quadro di sostegno e rilancio della struttura economica dell'area

Occorre una riflessione generale sulle prospettive di sviluppo della zona del cratere, che si proietti su un arco temporale pluridecennale e svolga una funzione di orizzonte di riferimento per poter operare alcune maggiori scelte della ricostruzione. Tale programma quadro, sviluppato anche attraverso opportuni momenti di ascolto e di concertazione, andrà sviluppato secondo due diverse prospettive, una prima di **lungo periodo** e una seconda per definire una **Agenda delle prime azioni di sostegno** che, realizzate a breve termine, dovranno poi trovare un senso e una funzione differenti a ricostruzione ultimata.

Tale Agenda potrà riguardare:

Programmi di primo sostegno alle Popolazioni dell'area

- Localizzazione delle case temporanee per residenti - STRUTTURE SAE

- Localizzazione delle case temporanee per proprietari seconde case
- Localizzazione delle Strutture scolastiche Temporanee
- Luoghi di Culto Temporanei
- Luoghi di socializzazione Temporanei

Programma di rilancio della struttura economica dell'area

- Rilocazione strategica delle attività Commerciali presenti
- Servizi per l'accoglienza turistica nell'Emergenza
- Accessibilità alle aree montane
- Strutture di sostegno all'Agricoltura
- Strutture di sostegno all'Allevamento
- Strutture di sostegno alla Produzione alimenti di qualità del luogo

2.2 Recupero dei beni culturali ed identitari degli abitati

- Messa in sicurezza Cimiteri
- Messa in sicurezza Chiese e Monumenti Religiosi
- Piano di Recupero Beni artistici previa preparazione schede beni culturali da recuperare
- Recupero Beni artistici interni alle Chiese

2.3 Recupero della storia dei luoghi e delle Popolazioni

- Recupero dati sulla storia degli abitati da Archivi dello Stato
- Recupero dati sulla storia dei luoghi da e delle popolazioni dagli Archivi religiosi
- Recupero documentazione storica degli abitati in possesso dei Cittadini che li hanno abitati.

2.4 Costruzione di Programmi di sviluppo del territorio

Per quanto riguarda le azioni di lungo periodo, si propone la redazione di un **piano di coordinamento** interregionale delle aree colpite dal sisma, a carattere **strategico**, che può essere sviluppato incrementalmente a partire dalle esperienze dei programmi nazionali Territori Snodo (MIT) e Aree Interne (MiCT), attraverso una rivisitazione del Piano strategico APE - Appennino Parco d'Europa e con il contributo conoscitivo della pianificazione paesistica e dei piani dei parchi e delle aree protette. I contenuti strutturali di livello generale riguarderanno, tra l'altro:

- Identificazione delle interdipendenze strutturali fra aree interne e zone forti (reticolo infrastrutturale principale, città medie, aree metropolitane);
- Stato e prospettive di sviluppo del sistema infrastrutturale a rete (viabilità, reti TLC, energia elettrica e gas, sistemi fognari e depurazione reflui);
- Studio di una rete di ciclovie montane a moderata pendenza, a supporto della fruizione ambientale;
- Servizi per la mobilità (ferrovia, servizi bus, servizi car to go, trasporto pubblico collettivo on demand; servizi di trasporto con bici al seguito)
- Sistema dei servizi di livello superiore (scuola secondaria, università, rete ospedaliera, sistemi di welfare)
- Identificazione dei servizi ecosistemici erogati dalle zone montane (acque, difesa del suolo, ciclo alimentare, qualità dell'aria, stoccaggio del CO2)
- Impostazione di una fiscalità agevolata per lo sviluppo delle Zone Franche Urbane

Tale elaborazione farà da quadro di coerenza per la definizione di specifici **programmi di sviluppo locale a scala vasta** (es. comunità di valle, o di crinale), opportunamente caratterizzati e differenziati, che riguarderanno anzitutto:

- Criteri di Valorizzazione delle Aree di interesse paesistico

- Ruolo delle Frazioni nel sistema di fruizione turistica del sistema montano
- Promozione dei sentieri montani e delle reti di fruizione ambientale (con il supporto del CAI)
- Costruzione di sistemi di albergo diffuso
- Criteri per la valorizzazione commerciale delle Frazioni
- Promozione dell'agricoltura multifunzionale e di qualità
- Promozione delle tipicità enogastronomiche
- Identificazione e sviluppo delle specifiche Zone Franche Urbane

3 - INIZIA IL PROCESSO DELLA RICOSTRUZIONE

La ricostruzione non comincia con l'apertura dei Cantieri, ma con la ricostruzione teorica e documentale dei luoghi e la comprensione delle dinamiche sociali ed economiche che li hanno caratterizzati.

3.1.1 Costituzione dei Comitati

In questa prima fase si è assistito alla costituzione di molti Comitati fra gli abitanti e i proprietari dei centri e delle frazioni colpite dal sisma. La funzione di tali Comitati è stata ed è essenziale per la formazione di orientamenti condivisi a riguardo del destino dei luoghi e per dare una controparte reale alle istituzioni incaricate della ricostruzione.

3.1.2 Costituzione delle Associazioni dei Proprietari

Dopo il ruolo di sensibilizzazione e supporto operato dai Comitati è necessaria la formazione di **Associazioni dei Proprietari**, in quanto titolari dei diritti urbanistici, che consentono agli stessi di stare ai tavoli della Pianificazione Urbanistico-Edilizia a pieno titolo, in quanto controparti titolari dello "status quo ante".

3.1.3 Costituzione degli Uffici Speciali per la Ricostruzione (USR) L. 229/2016 art. 3 c. 3 art. 11 c. 1

Parallelamente alla costituzione delle Associazioni dei Proprietari si costituisce l'Ufficio Speciale Ricostruzione che ha come primo obiettivo di acquisire la necessaria ed articolata documentazione, e conoscenza sul campo, che lo possono mettere in grado di aprire i tavoli di Concertazione

3.2 Formazione del quadro informativo di interesse generale da parte dell'Ufficio Speciale Ricostruzione - L. 229/2016 art. 14 – Ricostruzione pubblica

Contemporaneamente alla definizione "concordata" della consistenza delle proprietà private è necessaria l'acquisizione e definizione di alcuni dati conoscitivi di interesse generale:

MODALITA' DI FUNZIONAMENTO DELL'ASSOCIAZIONE

Modello sperimentato nel Terremoto 1997 – Regione Umbria

Responsabilità personale dei proprietari negli Atti Amministrativi

Sarebbe importante avere un supporto anche da parte dei Comuni per promuovere la costituzione di Interlocutori titolari di diritti urbanistici e quindi soggetti della Partecipazione

Nel passaggio tra la prima fase, legata all'Emergenza, e la seconda che prevede la definizione degli obiettivi e delle modalità della Ricostruzione le Popolazioni, riunite in Associazioni dei Proprietari, suddivise per borghi e/o frazioni, hanno come primo obiettivo strategico :

- Costruzione di condiviso Quadro Conoscitivo degli Immobili privati e pubblici
- Costruzione di condiviso Quadro Conoscitivo spazi pubblici
- Ricostruzione della Storia fisica (urbanistico-architettonica), sociale, ed economica del Borgo
- Recupero di documentazione cartacea e fotografica di proprietà degli abitanti dei luoghi
- Definizione livello di danno degli immobili finalizzato alla quantificazione del contributo
- Individuazione preliminare dei possibili Aggregati Edilizi onde consentire una prima ipotesi di Pianificazione delle Frazioni con verifica delle modalità di cantierizzazione dell'area

3.2.1 Reti e sottoservizi, regimi idrici

• Verifica della consistenza e stato di manutenzione delle urbanizzazioni (strade)
Occorre avere gli elementi per scegliere se confermare l'esecuzione delle strade già esistente (selciature incerte, asfaltature a rappezzo) o prevedere sistemi unitari di pavimentazione

- Verifica della consistenza e stato di manutenzione delle reti dei servizi
- Molte delle frazioni avevano reti bianche e nere promiscue, spesso senza alcun sistema di depurazione delle acque; la ricostruzione dovendo agire nel rispetto delle normative odierne dovrà prevedere reti distinte e sistemi di depurazione delle acque luride, che andranno opportunamente posizionati.
- I primi studi del CMCC per la redazione del Piano nazionale di adattamento al cambiamento climatico segnalano che la fascia appenninica perderà nel prossimo trentennio circa l'11% delle precipitazioni estive; ciò, assieme al grave abbassamento della quota delle falde profonde generatosi con gli eventi sismici, rischia di mettere in crisi le frazioni e le funzioni delle quote più elevate, per le quali occorre prevedere specifici interventi di sostegno al ciclo delle acque (rimboschimenti, bacini e cisterne).
- Quantificazione del possibile Budget per urbanizzazioni e reti

3.2.2 Spazi pubblici

- Criteri di Valorizzazione degli spazi pubblici
- Criteri per la creazione di nuovi spazi pubblici

3.2.3 Microzonazione sismica

- Assunzione della Microzonazione sismica locale di 1° livello delle aree di intervento (sindaci), per avviare le prime fasi di progettazione urbanistica;
- Redazione e implementazione della Microzonazione sismica del territorio di 3° livello (INGV) con individuazione degli effetti di risonanza tridimensionale degli aggregati edilizi (vedi box a fianco);
- revisione delle scelte operate utilizzando la Microzonazione di 1° livello;
- Produzione coordinata delle indagini geologiche necessarie per la redazione dei progetti di ricostruzione;
- Coordinamento tra i diversi tipi e livelli di indagini geologiche (USR)

MODELLAZIONE TRIDIMENSIONALE DI BASE PER LA PIANIFICAZIONE

A seguito di indagini compiute da esperti nei luoghi del terremoto è emerso che a fronte di un classamento generale delle scosse più forti compreso fra le classi 6 e 7 della scala Richter, in realtà in vari contesti specifici si sono avute scosse molto più forti, valutate sino al livello 9 della scala. È per questo che il Commissariato ha incaricato l'INGV di produrre una nuova Microzonazione sismica di 3° livello (la più accurata) di tutto l'ambito interessato. In merito si ritiene importante che si proceda secondo i seguenti step operativi:

- Ricostruzione del modello tridimensionale di tutto il territorio profondo interessato dal sisma e ricostruzione degli andamenti delle faglie storiche e delle nuove faglie apertesesi;
- Ricostruzione tridimensionale dei centri abitati soprastanti attraverso l'uso di un modello BIM
- Coordinamento tra i modelli tridimensionali del territorio profondo e quelli dei centri abitati per la produzione dei modelli di comportamento dinamico

3.3 Apertura del tavolo di concertazione in fase propedeutica alla pianificazione, e costruzione condivisa del quadro conoscitivo

L'apertura di un processo partecipativo, in una fase propedeutica a quella della perimetrazione delle aree soggette a Pianificazione Urbanistica Attuativa, è fondamentale perché consente a tutti gli attori del processo di Ricostruzione di costruire un corretto Quadro Conoscitivo dei luoghi, delle loro

caratteristiche geologiche, della consistenza e caratteristiche degli immobili privati e degli immobili pubblici, di quelli di valenza culturale e vincolati dalla Soprintendenza, della consistenza e caratteristica degli spazi collettivi, delle opere di urbanizzazione e delle reti dei pubblici servizi, delle aree verdi pubbliche.

La Partecipazione diviene “Concertazione” al momento che si passa alla sottoscrizione condivisa di Atti Amministrativi.

3.3.1 Prima fase della concertazione

Questa prima fase deve vedere un rapporto diretto e costruttivo tra Associazione dei Proprietari e Ufficio Speciale per la Ricostruzione, con il supporto dei Comuni

- Documentazione della storia dei luoghi, fisica sociale ed economica, a partire dall’evento sismico del 1639
- Definizione “identitaria” delle Frazioni e loro ruolo nella storia del comprensorio di appartenenza
- Perimetrazione preliminare Borghi e/o Frazioni, distinguendo fra aggregati che per loro caratteristiche sono già direttamente operabili, e situazioni più complesse che necessitano di approfondimenti (SUM) e di forme gestionali più complesse.
- Individuazione “concordata” dei possibili edifici classificabili “isolati” ed individuazione di eventuali Aggregati rurali
- Ricostruzione “concordata” dello stato “ante-sisma” degli immobili privati e delle loro pertinenze, della legittimità degli immobili, della loro consistenza
- Quantificazione “concordata” del **Risarcimento dell’Immobile singolo**, tramite affidamento separato dell’incarico di accertamento.
- Quantificazione “concordata” del **Risarcimento per gli Aggregati Edilizi**
- Raccolta di proposte, tramite avvisi pubblici, su progetti di riattivazione o sviluppo di attività economiche di Frazione

3.3.2 Definizione del Piano di recupero, degli elementi “identitari” e dei materiali riutilizzabili nella ricostruzione

Il costo delle demolizioni degli immobili danneggiati gravemente dal sisma hanno un risarcimento che corrisponde al 10% del valore di riconoscimento del danno.

È dunque ipotizzabile che, stabilito e “concordato” il valore del risarcimento delle frazioni si possa partire con un cantiere per il piano di recupero degli elementi costruttivi “identitari” e dei beni affettivi, oltre al recupero dei materiali riutilizzabili, finalizzati ad una ricostruzione dello stato dei luoghi che sia di preservazione della loro memoria storica.

3.3.3 Individuazione di adeguate aree di stoccaggio dei materiali di recupero, collocate in prossimità dei futuri cantieri

E’ il primo progetto di cantierizzazione dell’area e può consentire, e/o facilitare la pianificazione delle prime lavorazioni in grado di far decollare i progetti di Frazione.

3.3.4 Definizione di linee guida dell’USR per la progettazione urbanistica dello specifico piano di ricostruzione

Tali linee guida sono frutto di concertazione a partire dalle porposte delle Associazioni dei Proprietari delle diverse Frazioni e/o Borghi rurali

3.4 Fase propedeutica alla ricostruzione privata

Nella fase che segue il primo Atto della Concertazione tra Amministrazione Pubblica ed Associazioni

dei Proprietari (Definizione del Quadro Conoscitivo generale, pubblico-privato, e definizione Risarcimento del Danno e Budget per Urbanizzazione ed Opere pubbliche) si passa alle premesse della fase attuativa, che prevede che i Proprietari si organizzino in Aggregati Edilizi, strutturati sotto forma di Consorzi, secondo le modalità di legge, e si può passare alla fase di progettazione degli interventi.

3.5 Costituzione del consorzio fra uno o più aggregati

Modalità di funzionamento del Consorzio, con decisioni a maggioranza 51%

Potere sostitutivo dei Comuni in caso di proprietari non aderenti al Consorzio

Definizione delle Unità Minime di Intervento - UMI - L'Aggregato può contenere una o più UMI

Definizione del Budget definitivo di risarcimento danno per l'Aggregato

Eventuale unificazione di Aggregati

Modalità di gestione degli Appalti da parte dei Consorzi

Eventuale interferenza con Cantieri Opere di urbanizzazione

3.6 Redazione dei piani di ricostruzione (da parte dei Consorzi o dell'USR/comuni)

Attori: USR con comuni, e associazioni proprietari per località

È il momento nel quale la Partecipazione può effettivamente diventare la modalità per guardare concretamente al futuro, delineando scenari condivisi sugli obiettivi che ci si prefigge di raggiungere e sul percorso necessario per la rinascita di luoghi, e delle comunità che li dovranno ripopolare.

È auspicabile che i Comuni richiedano alle Associazioni dei Proprietari di presentare proposte che possono entrare nel dibattito di definizione degli obiettivi di cui si condividono le finalità.

momenti salienti del percorso

- Individuazione e Perimetrazione aree oggetto di PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA – Regioni/delega Comuni
- Individuazione, in accordo con il Comune (delibera Consiglio Comunale), degli Aggregati da recuperare attraverso interventi con PROGETTAZIONE UNITARIA
- Definizione obiettivi della Pianificazione Attuativa a partire dalle caratteristiche del Borgo/Frazione
- Valutazione qualitativa degli immobili
- Ruolo sociale ed economico delle località prima del sisma ed Obiettivi di Promozione e Sviluppo Economico delle stesse nei programmi di Ricostruzione
- Miglioramenti Evolutivi dell'Impianto Urbano
- Piano di Recupero e Valorizzazione spazi pubblici
- Piano di Recupero dei COLLABENTI situati all'interno dei borghi e centri storici

3.6.1 Contenuti per la redazione piani di ricostruzione

- piano sicurezza antisismica dell'abitato
- modalità tecnico-normative e tecniche costruttive "sperimentate" per una sicura Ricostruzione degli edifici
- Piano di Recupero dei fronti edilizi su percorsi urbani strategici
- Piano delle opere di urbanizzazione primaria
- Piano delle opere pubbliche (urbanizzazioni secondarie)
- Piano delle Opere di interesse pubblico nei casi di partenariato pubblico-privato

3.6.2 Opere pubbliche e ricostruzione privata

Le aree colpite dal sisma hanno strutture urbane non densamente abitate e con un livello di servizio

lontano dagli odierni standard qualitativi e quantitativi. Le progettazioni urbanistiche attuative non sono spesso state aggiornate e risalgono a diversi decenni passati.

La maggior parte dei centri urbani da ricostruire hanno tessuti edilizi e spazi collettivi per la cui cantierizzazione è assolutamente necessaria una pianificazione articolata degli interventi e l'acquisizione di adeguate aree di cantiere

3.6.3 Quantificazione Budget per le Opere Pubbliche

Definizione della relazione tra Opere Pubbliche e Ricostruzione privata

Modalità e tempistica di attuazione degli interventi pubblici e privati attraverso un Piano "condiviso" delle Cantierizzazioni

Risoluzione eventuali interferenze tra Cantieri

4 Attuazione del Piano di Ricostruzione

La modalità di presentazione dei Progetti di Aggregato tramite SCIA presuppone che all'atto della chiusura della fase di progettazione urbanistica siano state chiarite e concordate tutte le problematiche connesse alla ricostruzione di quella parte di territorio

Ipotesi 1 - PRESENTAZIONE DI SCIA

nel caso di previsioni e prescrizioni di dettaglio di :

1. Conservazione aspetti e caratteri peculiari di immobili
2. Conservazione aspetti e caratteri peculiari delle aree
3. Specifiche normative d'uso preordinate alla Conservazione di :
 - Elementi costitutivi e morfologici
 - Tipologie architettoniche
 - Tecniche e materiali costruttivi originari

Ipotesi 2 - PRESENTAZIONE PERMESSO A COSTRUIRE

nel caso di progetto innovativo rispetto allo stato originario dei luoghi

4.1 FIRMA della CONVENZIONE per il PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La Concertazione prevede che l'accordo intercorso tra Amministrazione Pubblica e Associazione dei proprietari (inclusi all'interno del perimetro delle aree soggette a pianificazione attuativa) nella redazione dello Strumento Urbanistico Attuativo sia oggetto di specifica convenzione sottoscritta dalle proprietà e finalizzata alla individuazione di un percorso chiaro e dettagliato per l'esecuzione degli interventi per i quali sono stati concordemente individuati e formati i Consorzi di Aggregato.

La Convenzione definisce:

- Eventuali cessioni di aree (temporanee per cantierizzazioni, o definitive per creazione spazi pubblici)
- Eventuale delocalizzazione intervento
- Definizione Consorzi Obbligatori di Aggregato
- Oneri speciali di Cantierizzazione per Aggregati speciali
- Contributo a riqualificazione di spazi pubblici
- Tempistica degli interventi

INIZIO DELLA RICOSTRUZIONE PRIVATA

4.2 Progetto Di Aggregato

L'elaborazione del PROGETTO DI AGGREGATO ha come presupposto l'individuazione e definizione non solo delle pertinenze private, ma soprattutto della condivisione della funzione e definizione architettonica degli spazi pubblici esterni su cui affacciano e costituiscono le premesse per la rinascita di uno spazio urbano capace di far rivivere, anche con nuovi punti di interesse, i luoghi

Il progetto si suddivide in quattro aree specifiche:

1. PROGETTO ARCHITETTONICO con inserimento anche delle eventuali nuove destinazioni d'uso degli spazi pertinenziali
Relazione con gli spazi pubblici –strade/piazze
Recupero dei Collabenti
2. PROGETTO STRUTTURALE – UMI - con deposito al Genio Civile
Caratteristiche del sistema fondale
Caratteristiche del sistema strutturale
Recupero di materiali originari nella ricostruzione
3. PROGETTO DEGLI IMPIANTI
contenimento energetico consumi
Modalità di allaccio alle reti pubbliche
4. PROGETTO AREE VERDI collegate agli immobili avente destinazione giardino od orto

4.3 Ricostruzione privata - appalto e gestione degli interventi

Nei centri urbani, contrariamente agli interventi in aree isolate, la scelta della dimensione degli interventi da appaltare deve tener conto dei cantieri pubblici e privati contigui e dotarsi di un piano di compatibilità degli stessi.

Importanti approfondimenti riguardano :

- Definizione area d'intervento
- Perimetrazione Area di cantiere e verifica modalità di accesso
- Aree contigue per depositi temporanei di cantiere
- Alloggi per maestranze delle imprese della ricostruzione
- Scelta delle imprese per la gara
- Modalità di gara
- Costo dell'intervento per Aggregato secondo prezzario
- Contributo pubblico quale Risarcimento del danno per Aggregato fuori e dentro Centri abitati/borghi
- Valutazione delle offerte (minimo tre imprese)
- Definizione eventuali costi integrativi a carico privati
- Coordinamento con interventi pubblici strade e sottoservizi
- Coordinamento con interventi pubblici per i Servizi Pubblici

Allegato n. 1 - CLASSIFICAZIONE del FABBRICATO

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

- Individuazione catastale recente
- Ricostruzione storica variazioni catastali
- Edificio isolato /autonomo o in aggregato
- Edificio all'interno di perimetro di centro/borgo o esterno
- Classificazione (livello di danneggiamento) da scheda AEDES :
 - A edificio agibile
 - B edificio temporaneamente inagibile (tutto o parte) ma agibile con provvedimenti di pronto intervento
 - C edificio parzialmente inagibile
 - D edificio temporaneamente inagibile da rivedere con approfondimento
 - E edificio inagibile
 - F edificio inagibile per rischio esterno
- Classificazione scheda FAST-allegata relazione asseverata
- Tipologia e descrizione del danno - differenziata secondo la sequenza temporale degli eventi sismici intercorsi dal 24 agosto 2016
- Zonizzazione urbanistica (PRG-PP) pre-sisma
- Legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile nel suo complesso
- Presenza di polizze assicurative per danni causati da eventi sismici

TITOLARIETA' DELLA PROPRIETA'

- Proprietario
- Proprietà indivisa – Eredi di diritto
- Usufruttuario
- Ricostruzione storica dei proprietari dell'immobile (perlomeno dal dopoguerra)

FRUITORI DELLA PROPRIETA'

- Ricostruzione storica dei fruitori/abitanti dell'immobile
- Identificazione dei portatori di diritti reali sugli immobili
- Relazione tra fruitori e destinazione d'uso dell'immobile
- Allegati di interesse documentario/fotografico sui fruitori/abitanti

STORIA DELL'IMMOBILE

- Anno di costruzione dell'immobile
- Presenza all'interno di mappature storiche
- Modalità di utilizzo nel tempo ed eventuali trasformazioni
- Documentazione grafica o fotografica delle trasformazioni nel tempo dell'immobile e dell'area di appartenenza
- Materiale presente in archivi storici pubblici e/o ecclesiastici
- Ricostruzione da satellite

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

- Ubicazione nel territorio (centro urbano o isolato)
- Tipologia edilizia e relazioni con il contesto
- Unità strutturale autonoma o in aggregato
- Volumetria fuori terra e complessiva
- Planimetrie piani entro-terra e fuori terra SUA – SNR - SC
- Destinazione d'uso (suddivisa per piani)
- Eventuali aree pertinenziali (anche esterne)
- Allacciamenti ai pubblici servizi
- Presenza di pubblici servizi nel sito : idrico, fognature bianche e nere, elettrico, gas, telefonico, antincendio
- Dotazione parcheggi privati (o presenza di parcheggi di standard pubblico)
- Presenza di vincoli Culturali e/o Paesaggistici
- Elementi costruttivi "IDENTITARI" (valore storico od affettivo) esterni od interni, da recuperare su segnalazione MIBACT e/o proprietari

CARATTERISTICHE TECNICO-COSTRUTTIVE

- Caratteristiche geologiche dell'area d'intervento
- Microzonazione sismica (3D)
- Materiali utilizzati-Tecnica costruttiva
- Qualità energetica ed igienico-sanitaria
- Pratiche recenti di Trasformazione Edilizia (anni'70-2016)
- Eventuali depositi al Genio Civile
- Agibilità ante-sisma (destinazioni non più ammesse – edifici collabenti?)
- Rispondenza alle norme di sicurezza (potenziale via di fuga)
- Fruibilità interna (caratteristiche scale interne, presenza di servoscala/elevatori)
- Stato di Conservazione e Manutenzione

Allegato n. 2 - RISARCIMENTO DEL DANNO - DEFINIZIONI

Articolo 2 – Tipologia degli interventi ammissibili a finanziamento

1 I contributi ... possono essere concessi per il ripristino con miglioramento sismico di interi edifici gravemente danneggiati o per la ricostruzione di quelli distrutti, aventi destinazione d'uso prevalentemente abitativo ed eventualmente comprendenti anche unità immobiliari a destinazione produttiva (industriale, commerciale, artigianale, agricola, uffici, servizi), dichiarati inagibili con ordinanza comunale.

4 a) "Edificio" unità strutturale caratterizzata da continuità da cielo a terra per quanto riguarda i carichi verticali, delimitata da spazi aperti o da giunti strutturali o da edifici strutturalmente contigui ma almeno tipo logicamente diversi.

b) "Miglioramento sismico" per edifici appartenenti alla Classe d'uso II e classificati con "livello operativo" L1 e L2.

c) "Ricostruzione" per edifici classificati con "livello operativo" L3. La ricostruzione dell'edificio deve comunque avvenire sullo stesso sito, nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti e con la superficie complessiva pari a quella esistente, con un margine di tolleranza del più o meno 5.

7 La realizzazione degli interventi di cui al comma 1 che riguardino edifici comprendenti più unità immobiliari di proprietari diversi, destinate ad abitazione e ad attività produttive, è affidata all'amministratore del condominio costituito, ad un rappresentante dei proprietari del condominio di fatto o all'amministratore del consorzio appositamente costituito.

Articolo 3 – Determinazione dei costi ammissibili a contributo

4 Le opere di finitura interne alle unità immobiliari ed alle parti comuni sono valutate, ai fini della determinazione del costo di intervento, con riferimento a quelle tipiche dell'edilizia ordinaria, comunemente diffusa sul territorio, mentre le opere di finiture esterne sono quelle necessarie al ripristino delle condizioni preesistenti al sisma, per restituire all'intero edificio l'aspetto decorativo e funzionale originario.

8 - Il costo convenzionale ottenuto moltiplicando il costo parametrico di cui alla Tabella 6 dell'Allegato n.1, articolato per classi di superficie e riferito al "livello operativo" attribuito all'edificio, a cui va aggiunta l'IVA, se non recuperabile, per la superficie complessiva dell'unità immobiliare destinata ad abitazione. Nel caso di unità immobiliari destinate ad attività produttiva non si applicano le riduzioni del costo convenzionale per classi di superficie.....

9 Il "livello operativo dell'edificio è determinato sulla combinazione degli "stati di danno" e dei "gradi di vulnerabilità" stabiliti nelle Tabelle 2 e 3 dell'Allegato 1.

Articolo 4 – Determinazione dei contributi

5 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. Nel caso di demolizione e ricostruzione la quota minima di contributo destinata alla realizzazione delle strutture è stabilita nel 25%.

6 Le opere ammesse a contributo riguardano le parti comuni dell'edificio, le unità immobiliari che lo compongono e le relative pertinenze ricomprese nell'edificio. Sono comunque ammesse a contributo anche le pertinenze danneggiate, oggetto di ordinanza di inagibilità, esterne allo stesso edificio, quali cantine, autorimesse, magazzini o immobili comunque funzionali all'abitazione o all'attività produttiva di proprietà rispettivamente dei titolari delle unità immobiliari inagibili destinate ad abitazione o ad attività produttiva, che non fanno parte di altro edificio ammesso a contributo.

7 Non sono ammissibili a contributo, ancorché danneggiate, le sole pertinenze esterne all'edificio composto da abitazioni agibili.

8 Le pertinenze esterne di cui al comma 6 sono ammesse a contributo nel limite massimo del 70% della superficie utile dell'abitazione o dell'unità immobiliare destinata ad attività produttiva e con lo stesso livello operativo attribuito all'edificio che contiene l'abitazione o l'unità immobiliare destinata ad attività produttiva.....

11 In linea coi principi stabiliti dagli strumenti urbanistici e dalla legislazione urbanistica vigente, gli edifici non dichiarati di interesse culturale....e non sottoposti a vincoli ambientali, o paesaggistici (L1 ed L2) e che, a giudizio del Comune appositamente consultato dall'Ufficio Speciale, non rivestono alcun valore funzionale, architettonico, storico, e paesaggistico, possono, previa acquisizione del titolo abilitativo, essere demoliti e ricostruiti in altro sedime edificabile nello stesso comune.