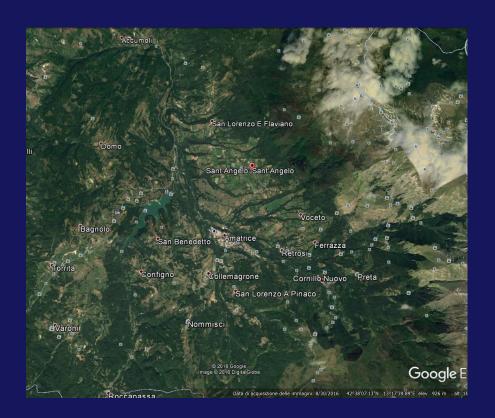
RICOSTRUIRE I LUOGHI: IDENTITA' ED EVOLUZIONE: APPUNTI E RIFLESSIONI







la natura, le città, i paesi, le frazioni, gli edifici

2015 AMATRICE TRA I BORGHI PIU' BELLI D'ITALIA non tutto era bello

QUALE FUTURO PER LA RICOSTRUZIONE DELLE PROPRIETA' IMMOBILIARI E PRODUTTIVE COLPITE DAL TERREMOTO DI AMATRICE Cinema Nuovo Sacher – Largo Ascianghi 1 – Roma Domenica 5 febbraio 2017 Gruppo di lavoro Arch.Paolade Santis, arch. Paola Lanni, ha collaborato arch. Daniele De Salvo

Seconda parte

SE RICOSTRUIRE, DOVE RICOSTRUIRE, COME RICOSTRUIRE

CHE RUOLO PUO' ESERCITARE LA POPOLAZIONE NELLE SCELTE INSIEME ALLE ISTITUZIONI E CON IL SUPPORTO DEI TECNICI?

QUALI SONO GLI ADEMPIMENTI

COSA SI PUO' FARE PER OTTIMIZZARE E VELOCIZZARE LA SITUAZIONE

ASPETTI DELLA LEGGE 229-2016 E DELLE ORDINANZE PER LA RICOSTRUZIONE NELL'ITALIA CENTRALE

Alla data del 5.02.2016 Si specifica che nuovi decreti, leggi, ordinanze via via che vengono emanati specificano gli aspetti della legge, ne estendono i contenuti e possono anche modificarne delle parti e degli aspetti.

LA PARTECIPAZIONE DELLA POPOLAZIONE ALLE SCELTE:

Art2, comma 3: Il Commissario realizza i compiti di cui al presente decreto attraverso l'analisi delle potenzialità dei territori e delle singole filiere produttive esistenti anche attraverso modalità di ascolto e consultazione, nei Comuni interessati, degli operatori economici e della cittadinanza.

Art11 comma 1: Entro 150 giorni dalla perimetrazione dei centri e nuclei di cui all'art.5,comma 1,lettera e, gli uffici speciali per la ricostruzione, assicurando un ampio coinvolgimento delle popolazioni interessate, curano la pianificazione urbanistica connessa alla ricostruzione di cui art.3comma3, predisponendo strumenti urbanistici attuativi, completi dei piani finanziari

Art.16 comma 2: Sono assicurate adeguate forme di partecipazione delle popolazioni interessate, mediante pubbliche consultazioni, nelle modalità del pubblico dibattito o dell'inchiesta pubblica, definite dal Commissario straordinario nell'atto di disciplina del funzionamento della conferenza permanente.

COME RICOSTRUIRE

MIGLIORAMENTI PREVISTI DALLA LEGGE

Gli art 5 e 6 legge 225 del 15-12-2016 per la ricostruzione ed il finanziamento dell'edilizia privata, introducono i concetti di:

- miglioramento (per gli immobili da consolidare) e adeguamento sismico (immobili da ricostruire)
- indicazioni dirette ad assicurare una architettura ecosostenibile
- -l'efficientamento energetico da rendere compatibili con la tutela degli aspetti architettonici, storici e ambientali (dove sussistono)
- l'adeguamento igienico-sanitario
- -anche aumento conseguente delle superfici per i due punti ultimi

ALCUNE DEFINIZIONI DELLA LEGGE

Art. 11 comma 8 e da ordinanze Emilia Romagna:

- Aggregato edilizio: insieme di edifici: abitazioni, unità produttive, servizi che possono essere recuperati con interventi unitari: «possono» essere individuati dai Comuni, sulla base della rilevazione dei danni, con delibera entro 150 giorni dall'uscita dal DL 189 del 17-10-2016 pubblicata sul sito istituzionale. Un aggregato potrebbe dunque anche coincidere con una intera frazione o con una parte di essa (per esempio il nucleo antico).
- UMI: Unità Minima d'Intervento: insieme di edifici/unità strutturali contigui, con elementi strutturali comuni, facenti parte di aggregati edilizi presenti in qualunque ambito del territorio comunale subordinati ad un progetto unitario, per esigenze di sicurezza sismica, contenimento energetico e qualificazione dell'assetto urbanistico. Le UMI sono perimetrate dai Comuni con lo stesso provvedimento di cui sopra. Nei nuclei storici spesso l' UMI coincide con l'aggregato strutturale (da non confondere con gli aggregati edilizi della legge), cioè un insieme di edifici contigui, in cui ogni casa ha in comune un muro laterale o entrambe i muri laterali con un'altra casa, a seconda che sia all'inizio o in mezzo alla serie. La riparazione, il ripristino con miglioramento sismico, l'adeguamento o la ricostruzione degli edifici delle UMI deve essere oggetto di progettazione unitaria e di un unico intervento edilizio ovvero di un programma di interventi articolato in più fasi o più lotti tra loro coordinati per garantire unitarietà, omogeneità ed uniformità dal punto di vista architettonico e strutturale al fine di raggiungere il livello di sicurezza richiesto.



Art.11 comma 9 e art.6 comma 13 e ordinanze Emilia Romagna:

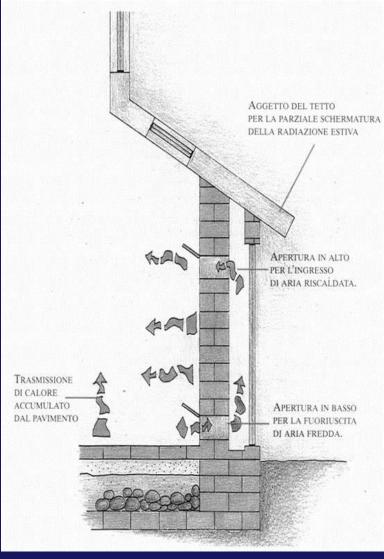
c) Consorzio: è costituito dai proprietari degli edifici privati o di proprietà mista pubblica e privata, anche non abitativi per l'esecuzione degli interventi unitari, dunque ogni consorzio dovrebbe corrispondere ad una UMI.

Esempi di consorzi sono i condomini o quelli relativi agli aggregati strutturali E' obbligatorio costituire il consorzio entro 30 giorni dall'invito rivolto dall'ufficio speciale per la ricostruzione.

Per i condomini, gli interventi di recupero relativi ad unico immobile possono essere disposti dalla maggioranza, almeno il 50% degli aventi diritto e approvati dalla maggioranza e un terzo del valore dell'edificio. Per le UMI relative agli aggregati strutturali il consorzio è valido con partecipazione dei proprietari che rappresentino almeno il 51% delle superfici utili complessive dell'immobile, ricomprendendo anche le superfici ad uso non abitativo. Decorso il termine i comuni si sostituiscono ai proprietari che non hanno aderito al consorzio. Il consorzio elegge il Presidente o Amministratore del Consorzio, il quale dovrà realizzare, per conto dei proprietari degli immobili, le seguenti attività: cura i rapporti con i professionisti, le imprese, la Pubblica Amministrazione e gli Istituti di credito; stipula degli atti di affidamento degli incarichi di natura tecnica e di appalto dei lavori; svolge tutte le mansioni relative agli aspetti economici.

L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO-L'ARCHITETTURA ECOSOSTENIBILE





La ricostruzione degli edifici potrebbe essere fatta adottando i criteri dell'Architettura Ecosostenibile, che prevedono l'utilizzo di materiali naturali e consentono una maggiore efficienza energetica. In questo modo la ricostruzione assumerebbe un aspetto "Sostenibile" che va oltre l'efficientamento energetico a norma di legge. Si vedrà se verranno stabiliti incentivi economici come è stato in Emilia Romagna.

ADEGUAMENTO AGLI STANDARD IGIENICO-SANITARI

D.M. 5/07/1975

La Ricostruzione dovrà coincidere con l'Adeguamento agli Standard Igienico-Sanitari previsti dalla Legge. Questa sarà un'occasione per regolarizzare la qualità del costruito nei centri protagonisti della Ricostruzione. Nei progetti andranno rispettati gli standard dimensionali e quantitativi di legge con modifiche rispetto alla situazione preesistente laddove l'ottemperanza agli standard si riveli insufficiente.

Standard Abitativi e Igienico-Sanitari

Superfici Minime

- Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi.
- Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone.
- Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.
- Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.
- L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.
- Per i locali pubblici ci si riferisce a norme e regolamenti locali o a leggi specifiche del settore.

Standard Abitativi e Igienico-Sanitari

Altezze Minime

- L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.
- Nei comuni montani al di sopra dei m 1000 sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55.
- L'altezza minima interna utile dei locali pubblici è fissata in genere dai regolamenti locali o da leggi e regolamenti speciali in materia o da disposizioni specifiche dell'ente pubblico gestore quando trattasi di uffici pubblici. In genere può considerarsi un valore standard m 3,00.

La superficie aero illuminante deve essere pari o maggiore ad 1/8 della superficie su cui insiste

IL CONTRIBUTO DI RICOSTRUZIONE

Art. 6: La legge riconosce il 100% complessivo per immobili distrutti e per quelli gravemente danneggiati. Il Contributo di ricostruzione è calcolato sulla superficie del preesistente aumentabile solo ai fini dell'adeguamento igienico sanitario ed energetico.

Ordinanza 8 per danni lievi: minor costo tra il computo metrico estimativo delle opere previste a capitolato in base al prezziario del cratere e il costo convenzionale, riconosciuto al 100% fino a 120mg, ridotto al 60% tra mq 120 e 200 ed al 30% al di sopra dei 200 mq. per ora sappiamo solo il costo convenzionale per danni lievi €370xmq-

Costo convenzionale in Emilia Romagna € 1450xmq+15% per bioarchitettura, la superficie di riferimento è quella «utile»+ pertinenze e parti comuni calcolate al 60% del costo convenzionale.

Art.6 comma 15: l'impresa verrà scelta tramite una gara tra 3 con procedura intesa all'affidamento dei lavori alla migliore offerta.

PER ORA COSA PUO' FARE LA POPOLAZIONE:

l'interesse più proprio immediato della popolazione è quello della costruzione degli insediamenti produttivi e residenziali. Cosa cominciare a fare:

- A) Informarsi per essere ascoltati e consultati dal Commissario o dai suoi sostituti. Prepararsi ad essere coinvolti nella pianificazione urbanistica e per le successive osservazioni alla pubblicazione del Piano di Ricostruzione. Prepararsi per partecipare alle pubbliche consultazioni, pubblici dibattiti e inchieste previsti per legge. Formarsi un'opinione sulle filosofie di ricostruzione (com'era dov'era-come prima meglio di prima).
- B) Quadro conoscitivo: la popolazione deve fare lo sforzo di raccogliere i documenti in proprio possesso: documenti catastali, ultimo progetto legittimato eseguito, atti di proprietà e le foto d'epoca e attuali in proprio possesso. Questi andranno consegnati al progettista che dovrà ricostruire l'ipotesi dello stato di fatto dei luoghi, calcolare le superfici utili in base a cui sarà definito il contributo economico e in base a cui adeguare il progetto ai vari standard.

- C) Cominciare a pensare ai consorzi per Unità Minime d'Intervento (UMI) ed al loro Amministratore o Presidente.
- D) Individuare il o i progettisti e direttore dei lavori. Questi devono essere persone competenti e culturalmente preparate. Alla progettazione va dedicato TEMPO.
- E) Individuare le imprese per le gare d'appalto in numero non inferiore a 3 (art.6 comma 15), iscritte all'Anagrafe antimafia (Art 30 comma 6). Procedura concorrenziale intesa all'affidamento dei lavori alla migliore offerta.

COME PRIMA, MEGLIO DI PRIMA

RICOSTRUIRE PER L'IDENTITA' E PER L'EVOLUZIONE

