



Associazione
"CAPODACQUA VIVA"
Via dei Cipressi, 100
63096 Capodacqua di Arquata del Tronto (AP)

CONSIGLI OPERATIVI E DOMANDE FREQUENTI PER LA RICOSTRUZIONE PRIVATA POST-SISMA

Per i proprietari di unità immobiliari danneggiate dai recenti eventi tellurici e situate all'interno del Cratere per cui da decreto: PRIME E SECONDE CASE SONO EQUIPARATE E LE SPESE VERRANNO SOSTENUTE PER IL 100% DELL'IMPORTO DALLO STATO.

QUAL È L'ITER DELLE PROCEDURE DA SEGUIRE?

- 1. SOPRALLUOGO:** a seguito della richiesta di sopralluogo saranno effettuate le perizie dai tecnici nominati dalla Protezione Civile, che compileranno la scheda AEDES. La scheda AEDES classificherà gli edifici secondo il livello di danneggiamento nel modo seguente:
A cioè Edificio AGIBILE;
B cioè Edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE (tutto o parte) ma AGIBILE con provvedimenti di pronto intervento;
C cioè Edificio PARZIALMENTE INAGIBILE;
D cioè Edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE da rivedere con approfondimento;
E cioè Edificio INAGIBILE;
F cioè Edificio INAGIBILE per rischio esterno.
- 2. IL PROGETTO:** Successivamente l'individuazione del tipo di danneggiamento il proprietario individua il Progettista e l'Impresa che dovranno essere idonei. **L'Impresa**, opportunamente qualificata, deve essere iscritta alla **White List**, possedere adeguate iscrizioni **SOA** per interventi a partire da 150.000,00 Euro, deve essere dotata di un proprio **team di maestranze e tecnici** (con competenze di geologia e strutture, di restauro, di impianti tecnologici, sicurezza e tutte le normative connesse) e **deve aver già eseguito diversi interventi su edifici danneggiati** dal sisma in passato (Marche Umbria 1997, L'Aquila 2009, Emilia Romagna 2012), attività necessaria per conseguire l'esperienza nei singoli e sempre diversi casi d'intervento.
Il Progettista sarà il referente di un team di progettisti specializzati che si comporrà di esperti di architettura, ingegneria, geologia, catasto, sicurezza e nel caso di edifici vincolati anche di restauro; deve essere anch'esso qualificato e iscritto in appositi elenchi che saranno predisposti dagli Uffici per la Ricostruzione.
Individuato il Progettista e l'Impresa esecutrice, sarà realizzato il progetto per la richiesta di contributo, partendo dal rilievo dell'edificio e dall'indagine geologica, progetto, esecuzione lavori, direzione lavori, prove sui materiali, collaudo e accatastamento.
- 3. APPROVAZIONE:** Una volta definito il progetto, esso sarà consegnato all'Ufficio per la Ricostruzione. Una volta approvato parte del CCR potranno iniziare i lavori, che dovranno concludersi entro i termini stabiliti dal Decreto. Tutta la documentazione sarà trasmessa in via digitale. Questa Ricostruzione fonda le sue basi sul concetto di massima trasparenza.
- 4. APERTURA DEL CONTO DEDICATO PRESSO BANCHE ACCREDITATE:** Man mano che i lavori procederanno il proprietario, o il legale rappresentante di un consorzio di proprietari, non devono far altro che portare la fattura alla Banca convenzionata presso le autorità statali. La fattura verrà corrisposta alla ditta volta per volta, seguendo lo stato di avanzamento dei lavori (SAL) che sarà certificato dal Direttore dei Lavori (che normalmente coincide con il Progettista stesso). Sul conto viene trasferito l'importo richiesto. Il cittadino non anticipa né vede alcun denaro.

5. **INIZIO LAVORI:** I primi edifici oggetto di ristrutturazione saranno quelli situati fuori dalla Zona rossa, area resa inagibile dalla presenza di edifici pericolanti e macerie. La messa in sicurezza avverrà da parte dei Vigili Del Fuoco.

Saranno eseguiti prima gli interventi su edifici classificati B e C, poiché hanno danni più lievi e consentiranno alle persone di rientrare prima. Per gli edifici classificati D o E è necessario più tempo; in questi casi viene valutata dal tecnico se conviene economicamente la ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione. Esempio: se un edificio risulta così pesantemente danneggiato che la ristrutturazione costa più di un limite di convenienza (limite economico che sarà determinato dal Decreto), questo edificio sarà demolito e ricostruito con caratteristiche architettoniche similari. Una volta eliminate le zone rosse, ossia quando saranno in sicurezza i centri abitati, verranno riparati anche gli edifici presenti all'interno. Tutti gli edifici dovranno rispettare l'attuale normativa antisismica.

DOMANDE GENERALI PIÙ FREQUENTI

COS'È LA WHITE LIST?

La **White List** è un elenco, istituito presso le prefetture provinciali, nel quale possono registrarsi le imprese che lavorano nei settori considerati più ad alto rischio di infiltrazione mafiosa.

L'iscrizione è obbligatoria per poter partecipare alle gare di appalto pubbliche, per lavorare con amministrazioni ed enti pubblici, o con società private concessionarie di opere pubbliche. Nel caso della Ricostruzione il proprietario deve scegliere una ditta controllata e certificata, ossia presente nell'elenco della White List.

COS'È L'ATTESTAZIONE SOA?

L'**Attestazione SOA** è la certificazione obbligatoria per la partecipazione a gare d'appalto per l'esecuzione di appalti pubblici di lavori (quindi anche agli interventi per la Ricostruzione).

È un documento necessario a comprovare, in sede di gara, la capacità dell'impresa di eseguire, direttamente o in subappalto, lavori con importo superiore a € 150.000,00.

Essa attesta e garantisce il possesso da parte dell'impresa del settore delle costruzioni di tutti i requisiti previsti dalla attuale normativa in ambito di Contratti Pubblici di lavori e, la Ricostruzione è equiparata a tali interventi, essendo le opere finanziate da fondi pubblici.

Per la Ricostruzione saranno prese in considerazione due categorie di lavori:

- 1) **OG1** Costruzione di edifici civili e industriali;
- 2) **OG2** Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela.

Inoltre ogni categoria di lavori si divide in **dieci livelli** di importo che qualificano l'azienda in base alle sue capacità di esecuzione. Essi sono:

- | | |
|----------------------------------------|----------------------------------------|
| - I fino a euro 258.000 | - IV bis fino a euro 3.500.000 |
| - II fino a euro 516.000 | - V fino a euro 5.165.000 |
| - III fino a euro 1.033.000 | - VI fino a euro 10.329.000 |
| - III bis fino a euro 1.500.000 | - VII fino a euro 15.494.000 |
| - IV fino a euro 2.582.000 | - VIII oltre importo illimitato |

Ad esempio: nel caso in cui ci sia da demolire e ricostruire un edificio e l'importo dei lavori è 4.000.000,00 di €, l'Impresa dovrà possedere l'iscrizione della categoria **OG1di V classifica**.

La classifica di importo è ovviamente commisurata alla capacità tecnica ed economica dell'impresa, agli interventi eseguiti e dunque alle conoscenze.

Inoltre, per Qualificazioni in classifiche maggiori alla II classifica, quindi per interventi il cui importo supera i 516.000,00 € è necessario dimostrare il possesso di un Sistema di Qualità Aziendale, certificato secondo la norma UNI EN ISO 9001.

COSA VERRÀ PAGATO DALLO STATO E COSA DAI PRIVATI?

Lo Stato che ha equiparato prime e seconde abitazioni e le attività produttive, riconoscerà un contributo pari al 100% dei costi per l'intervento e per le spese tecniche (10% dei lavori più un massimo di 2% per la diagnostica). Saranno realizzati edifici rispondenti alle vigenti normative in materia di antisismica, risparmio energetico e acustico. Sarà ricostruito tutto ciò che era presente nell'abitazione al momento del crollo, né più né meno. Ad esempio: se nella casa non c'era l'impianto di riscaldamento, questo non verrà pagato dallo stato. Inoltre per quanto concerne le attività produttive sarà riconosciuto il contributo anche sui beni strumentali connessi (macchinari, scorte...).

SI POSSONO FARE MIGLIORIE?

Sono possibili migliorie e varianti rispetto al contributo concesso. In questo caso il proprietario deve sostenere l'accollo dei lavori extra che saranno realizzati dall'impresa. Ad esempio: se il bagno era costituito da lavabo, wc e bidet, l'eventuale box doccia è in acollo.

PUÒ ACCADERE CHE IL PROGETTISTA CHE IO HO SCELTO DALL'ELENCO DI QUELLI QUALIFICATI VALUTI I DANNI IN MANIERA DIVERSA RISPETTO ALLA RILEVAZIONE DEL PERITO PROPOSTO DALLO STATO?

Sì, le perizie possono essere impugnate dal proprietario, qualora il grado di danno risultasse non corretto. Va realizzata una *seconda perizia* in contraddittorio alla presenza del Progettista e dei tecnici dell'Impresa nominati dal privato e dal tecnico della Protezione Civile.

SE I DANNI NEL TEMPO INTERCORSO FRA LA PERIZIA E L'INIZIO DEI LAVORI DIVENTASSERO PIÙ GRAVI PER LE SCOSSE DI ASSESTAMENTO, COSA POSSO FARE?

Se i danni nel tempo fra la perizia e l'inizio dei lavori diventano più gravi per le scosse di assestamento, si potrà chiedere un *aggravamento* cioè una seconda perizia per valutare l'effettiva entità dei danni ad inizio lavori. In questa fase si chiamerà oltre al tecnico della Protezione Civile anche il Progettista e dei tecnici dell'Impresa nominati dal privato.

QUANDO UN PROPRIETARIO PUÒ DECIDERE AUTONOMAMENTE IN MERITO ALLA RICOSTRUZIONE?

Ciò avviene nelle seguenti *due circostanze*:

- 1) Quando l'edificio da ricostruire è *isolato* (libero da altre costruzioni) e il proprietario possiede l'*intero immobile* (cielo-terra);
- 2) Quando l'edificio, anche se non libero da altre costruzioni adiacenti, è *indipendente dal punto di vista strutturale*, ossia in presenza di un giunto sismico e/o muri, solai e impianti totalmente indipendenti.

In questi casi il proprietario nomina direttamente Impresa e Progettista.

QUANDO UN PROPRIETARIO NON PUÒ DECIDERE AUTONOMAMENTE IN MERITO ALLA RICOSTRUZIONE?

Ciò avviene nelle seguenti *due circostanze*:

- 1) Quando l'edificio è *costituito da più unità immobiliari dal piano terra all'ultimo*. Ad esempio: se ci sono al piano terra una cantina di un proprietario, al piano primo una abitazione di un altro e al piano secondo una mansarda di un altro ci sono tre comproprietari;
- 2) Quando l'edificio, anche se appartenente cielo-terra ad un solo proprietario, è collegato dal punto di vista strutturale ad uno o più costruzioni.

In questi casi è necessario creare un *consorzio di proprietari*. *Il consorzio di più edifici adiacenti è chiamato aggregato*; la loro delimitazione dovrebbe spettare agli Uffici per la Ricostruzione, anche su indicazione dei proprietari (e dei tecnici).

COME FUNZIONA UN CONSORZIO?

- 1) La prima cosa da fare è l'elezione di un *Presidente* del consorzio (o aggregato), cioè del *legale rappresentante* che può essere uno dei proprietari o una persona esterna; la condizione essenziale è *che si tratti di una persona competente di Codice Civile e di nozioni nel settore delle Costruzioni*. Per l'incarico di Presidente è previsto un compenso pari al 2.00% dell'intervento. Il Presidente diventa a tutti gli effetti un pubblico ufficiale, gestisce denaro pubblico e ne risponde dinanzi alla Legge. Egli è il referente unico del committente, ossia dell'assemblea dei proprietari e gestisce l'intera pratica della Ricostruzione.
- 2) *Le decisioni vengono prese dai Consorziati a maggioranza* dei millesimi (almeno 501 millesimi) e delle teste. In caso di assenza di un condominio, quindi di millesimi condominiali, si utilizzano le superfici di proprietà (il 50%+1 decide per tutti) e le teste. Ad esempio su 5 comproprietari 3 teste determinano la maggioranza.
- 3) Una volta che il consorzio ha nominato progettista e impresa costruttrice (tra quelli accreditati), ci saranno delle riunioni per stabilire in merito alle scelte da compiere (Es. colore delle facciate); le decisioni saranno prese sempre dalla maggioranza.

- 4) All'interno di un gruppo di case è importantissimo accordarsi per far svolgere i lavori ad una azienda perché altrimenti i tempi si allungano notevolmente in quanto bisogna aspettare lo smantellamento del cantiere di ogni singola ditta per proseguire nella casa successiva. **inoltre i costi di accantieramento sarebbero di gran lunga maggiori e ciò ridurrebbe l'importo per le opere.**

COSA FARE SE ALL' INTERNO DI UN CONSORZIO CI SONO DELLE PERSONE CHE NON SONO INTENZIONATE A RICOSTRUIRE?

Lo Stato ricostruisce anche le abitazioni di chi non è intenzionato a ricostruire ma questa persona è estromessa dalle riunioni e non ha voce in capitolo nelle decisioni del consorzio.

Le abitazioni verranno ricostruite con le caratteristiche attuali: ad esempio se all'interno c'è un pavimento in ceramica sarà realizzato un pavimento similare, senza che quella persona prenda parte alle decisioni. Idem per tutte le altre parti dell'abitazione.

COSA ACCADRÀ DI FIENILI ED EDIFICI RURALI?

Dipende da cosa disciplinerà il Decreto Legge entro la data dell' 11 dicembre 2016. Probabilmente: se sono accatastati come pertinenze dell'abitazione allora sono considerate nel piano della Ricostruzione, quindi il contributo sarà del 100%. In caso di collabenti (fienili, stalle, pagliai) indipendenti (non accatastati come pertinenze) o costruzioni non accatastate sono fuori dal piano della Ricostruzione.

Nella ricostruzione dopo il terremoto de L'Aquila se al piano terra c'è una stalla e sopra c'è la casa, lo stato la restaura (o ricostruisce) ma si ferma al massetto, il resto è a carico dei proprietari.



FASE OPERATIVA: COSA POSSIAMO FARE PER VELOCIZZARE I TEMPI E FARSI TROVARE PRONTI?

- 1) Individuare velocemente Impresa e Progettista di riferimento tra quelli qualificati e nel caso di consorzi il legale rappresentante (presidente), ed avviare i ragionamenti;
- 2) Capire la tipologia del proprio immobile: 1) isolato 2) in adiacenza ma autonomo 3) in consorzio. Impresa e tecnico possono aiutarci a capire come comportarci in caso edificio in adiacenza (anche se minima)
- 3) Individuare insieme a Impresa e Progettista, anche solo in modo preliminare, come intervenire sull'immobile, in base allo stato di danneggiamento al fine di capire tempi (per lo stoccaggio dei mobili) e possibili criticità (in caso di demolizione il recupero di stipiti, architravi e elementi di pregio e la cantierizzazione).
- 4) Reperire tutto il materiale in nostro possesso, come planimetrie catastali, visure, progetti, tutti elementi basilari per il lavoro dei progettisti che così può partire più velocemente.
- 5) La cantierizzazione è la maggiore difficoltà di questa Ricostruzione, poiché il nostro territorio presenta strade strette e pochissime piazze e/o spazi adatti ad effettuare i lavori. È auspicabile se non fondamentale, che i proprietari di edifici vicini, anche se non attaccati, scelgano la stessa Impresa, affinché si possa operare su questi edifici con una sola gru e si riducano lo spazio per l'accantieramento e il numero dei mezzi per i rifornimenti. In caso contrario i tempi per la ricostruzione si allungherebbero a dismisura.
- 6) Altro vantaggio di scegliere una stessa azienda per più edifici vicini, anche se autonomi, è la possibilità di iniziare a lavorare sul primo che ottiene il contributo e via via anche con gli altri, come se fosse un unico cantiere. Ciò limiterà di parecchio i tempi e il disagio alla popolazione.
- 7) In caso di consorzio è fondamentale per tutti i proprietari dello stesso, scegliere la stessa Impresa perché questo ridurrebbe notevolmente il tempo di lavoro ed un lavoro omogeneo garantisce un risultato indiscutibilmente migliore;
- 8) Informarsi prima sulle Imprese accreditate ad operare sulla Ricostruzione, per capire subito a chi si vuol dare la propria preferenza;
- 9) Infine, ma non meno importante, essere sempre e positivi e disposti alla collaborazione reciproca. Facciamoci coraggio l'un l'altro, il lavoro verrà migliore e sarà molto più celere.

“La ricostruzione passa anche attraverso il nostro operato”