



Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI DEI COMUNI DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA
COLPITI DAGLI EVENTI SISMICI DEL 26 DICEMBRE 2018

Circolare n°1 del 10/09/2021 di carattere interpretativo inerente ad ordinanze commissariali

Il Commissario Straordinario del Governo

evidenziato che occorre fornire interpretazione autentica, seppur in larga parte ultronea, in ordine al concetto di superficie da considerarsi ai fini della quantificazione del contributo spettante per l'immobile da riparare, ricostruire o delocalizzare;

sottolineato che le ordinanze n.14, n.18, n.30 e n.31 in materia di ricostruzione e delocalizzazione offrono le seguenti definizioni:

a) per "superficie utile netta" (S.U.) si intende la superficie dell'unità immobiliare calcolata al netto delle murature interne ed esterne; è compresa la superficie delle scale interne all'unità abitativa di collegamento tra due piani da considerarsi in proiezione orizzontale una sola volta ogni due piani collegati;

b) per «superficie non residenziale netta» (S.N.R.) si intende la superficie dei balconi, delle pertinenze e delle parti comuni della singola unità immobiliare, calcolata al netto delle murature interne ed esterne; la superficie del vano scala di collegamento a più unità abitative, ivi compresi i pianerottoli, si calcola in proiezione orizzontale una sola volta ogni due piani collegati. La S.N.R. del vano ascensore si calcola una sola volta in proiezione orizzontale;

c) per "superficie complessiva" (S.C.) si intende la somma della superficie utile netta (S.U.) e del 60% della superficie non residenziale/produttiva netta (S.N.R.) dell'unità immobiliare;

d) per «parti comuni» si intendono tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri e le tamponature esterne, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i vestiboli, i portici, i cortili e le facciate, 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;

e) per «pertinenze» si intendono gli spazi interni ed esterni all'edificio che, ancorché individuati con autonomi dati catastali, svolgono funzioni complementari a quella abitativa quali ad esempio: garage, fondi, cantine, magazzini e soffitte accessibili e praticabili limitatamente alla parte avente altezza maggiore di metri 1,80;

SEDE: Via Felice Paradiso n. 55A, 95024 Acireale (CT)

Tel. 095 / 895 603 oppure +39 338 664 9332

PEC: comm.sisma2018ct@pec.governo.it - Email: s.scalia@governo.it

C.F.: 900 657 30 872

Sito: www.commissariosismaareaetnea.it

Facebook: Struttura Commissariale Ricostruzione Area Etnea (@sisma2018)



Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI DEI COMUNI DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA
COLPITI DAGLI EVENTI SISMICI DEL 26 DICEMBRE 2018

f) Che inoltre l'articolo 6, comma 11, dell'ordinanza 14 così recita: *"(...) Per quel che attiene alle pertinenze, balconi e terrazze, ai fini del calcolo del contributo da erogare, sarà considerato il 60% di tali superfici e comunque in misura non superiore alla superficie utile netta di ogni singola unità immobiliare. Non sono ammesse a contributo le diverse superfici scoperte."*, e che l'articolo 6, comma 10, dell'ordinanza 30 ribadisce ed approfondisce tale concetto sancendo che *"(...) Per quel che attiene alle pertinenze, balconi e terrazze, ai fini del calcolo del contributo da erogare, sarà considerato il 60% di tali superfici e comunque in misura non superiore alla superficie utile netta di ogni singola unità immobiliare. Non sono ammesse a contributo le diverse superfici scoperte ivi compresi gli spazi esterni di manovra e di parcheggio"*, concetto, questo, integralmente ripreso anche nel corpo dell'Ordinanza 31 all'art. 1 comma 5 lettera f;

considerato che alla luce delle definizioni come più sopra riportate si trae con assoluta evidenza che la ratio della norma e la stessa lettera prevedono la corresponsione di contributi solo per gli immobili danneggiati intesi come edifici e comunque per superfici coperte, non essendo certamente ipotizzabile che superfici scoperte quali orti, giardini e cortili possano avere subito danno alcuno dal sisma per il quale occorra procedere ad attività di riparazione o ricostruzione che prevede, per espressa disposizione legislativa e come condizione per l'ammissibilità del contributo, il rafforzamento, miglioramento o adeguamento sismico di quanto danneggiato;

Il computo delle superfici scoperte ai fini della quantificazione del contributo comporterebbe, ove non si accedesse a quanto sopra evidenziato, ad una parificazione sostanziale tra queste e le superfici edificate con l'erogazione di somme per importi assolutamente non in linea con il danno effettivamente verificatosi, specie laddove si consideri che i costi parametrici indicati nelle ordinanze sono stati individuati sulla base del costo della riparazione/ricostruzione di edifici, e quindi, in buona sostanza, una locupletazione ingiustificata per il beneficiario del contributo.

E' ancora da considerare come in tutte le ordinanze le esemplificazioni afferenti le pertinenze e le superfici da computare nella quantificazione del contributo attengono a superfici edificate e addirittura, come nelle ordinanze 30 e 31, sono esplicitamente esclusi gli spazi di manovra ed i parcheggi ed ancora che all'art. 2 comma 2 dell'ordinanza 18 è esplicitamente indicato che *"il contributo massimo concedibile è determinato sulla base del costo convenzionale dell'intervento di ricostruzione dell'edificio da delocalizzare"*, con esplicito riferimento, quindi, al concetto di ricostruzione e di edificio.

SEDE: Via Felice Paradiso n. 55A, 95024 Acireale (CT)

Tel. 095 / 895 603 oppure +39 338 664 9332

PEC: comm.sisma2018ct@pec.governo.it - Email: s.scalia@governo.it

C.F.: 900 657 30 872

Sito: www.commissariosismaareaetnea.it

Facebook: Struttura Commissariale Ricostruzione Area Etnea (@sisma2018)



Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIO STRAORDINARIO PER LA RICOSTRUZIONE NEI TERRITORI DEI COMUNI DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI CATANIA
COLPITI DAGLI EVENTI SISMICI DEL 26 DICEMBRE 2018

Alla luce di quanto sopra esposto può pertanto dettarsi in merito il seguente
chiarimento di carattere interpretativo:

“Le superfici scoperte di edifici danneggiati dal sisma quali orti, giardini e cortili, (ad eccezione di balconi, terrazzi, lastrici solari, portici), non rientrano nelle superfici complessive delle quali tenere conto nella individuazione del contributo da erogarsi, ben potendosi, però, procedere alla loro riparazione/demolizione inserendo le stesse nel computo metrico estimativo sulla base del danno concretamente subito e provato”.

Il Commissario Straordinario
Dott. Salvatore Scalia