



F.A.Q. – Bando edifici privati

1. Cosa si intende per **Unità Minima di Intervento**?
 2. Cosa si intende per **numero di occupanti** ?
 3. Il proprietario, può presentare domanda per edifici abitativi diversi da quello dove ha la propria **residenza**?
 4. Cosa si intende per costruzioni adibite ad **attività produttive** ?
 5. Come viene calcolato il **contributo** ?
 6. Cosa si intende per **superficie lorda complessiva** dell'edificio ?
 7. Se l'edificio oggetto di domanda di contributo, presenta un **ampliamento** successivo, quale la data dell'anno di realizzazione a cui fare riferimento ?
 8. Chi redige la domanda in caso di **condominio** ?
 9. E' ammissibile a finanziamento un edificio non più utilizzato a seguito di ordinanza comunale di **sgombero** ?
 10. Sono ammessi a contributo **interventi già realizzati o in corso di esecuzione** al momento della presentazione della domanda ?
 11. Nella compilazione della dichiarazione di assenza di carenze gravi, cosa si intende per **numero di piani fuori terra** ?
 12. In che modo verranno svolte le **istruttorie economiche** da parte del Comune ?
 13. E' possibile prendere come riferimento i **prezziari** di altre regioni ?
 14. Può essere **variata la tipologia di intervento** rispetto a quella indicata nella domanda e per la quale è stato assegnato il contributo?
 15. Quali possono essere i **lavori oggetto di contributo**?
 16. Oltre alle spese per i lavori, possono essere **oggetto di contributo le spese tecniche e altri oneri di legge**? In che misura?
 17. Quali sono i **requisiti degli edifici** per poter essere oggetto di contributi?
 18. In quali casi è consentito limitare l'intervento al solo **rafforzamento locale**?
 19. In caso di **fusione di Comuni** a quale "Ag" si deve far riferimento nel calcolo del punteggio?
 20. Sono finanziabili le opere **propedeutiche** alla realizzazione degli interventi strutturali? Sono ammissibili a finanziamento le spese di **finitura e gli impianti**?
 21. Possono essere ammesse a finanziamento tra le opere "A", le **linee vita**?
 22. Per gli interventi di miglioramento sismico, quale livello di sicurezza bisogna raggiungere?
-



1. D - Cosa si intende per **Unità Minima di Intervento** ?

R - L'Unità strutturale Minima di Intervento (U.M.I.) è l'**edificio** inteso come unità strutturale omogenea da terra a tetto, in genere distinguibile dagli edifici adiacenti per tipologia costruttiva, differenza di altezza, età di costruzione, sfalsamento dei piani.

L'edificio può essere **isolato**, ossia separato da altri edifici da spazi (strade, piazze) o da giunti sismici, oppure può costituire parte di un **aggregato strutturale** più ampio. In questo secondo caso più edifici, anche realizzati con tecnologie diverse, in qualche modo interagiscono fra di loro in caso di sisma ed essi vengono identificati dal progettista sulla base di considerazioni riguardanti il livello di interazione fra di essi.

Se l'interazione è bassa, è possibile studiare l'intervento considerando l'edificio indipendente dal resto dell'aggregato.

Se così non è, il progettista definisce l'unità minima di intervento che ragionevolmente può rappresentare il comportamento strutturale, oppure considera l'aggregato nel suo complesso.

2. D - Cosa si intende per **numero di occupanti** ?

R - E' il numero medio di occupanti giornalmente l'edificio. Sono i **dimoranti stabilmente** per le unità ad uso abitativo, ovvero **esercenti** arte o professione e **impiegati** in attività produttive per le unità immobiliari destinate a tali usi.

3. D - Il proprietario, può presentare domanda per edifici abitativi diversi da quello dove ha la propria **residenza**?

R - Sì, solo se tali edifici **sono utilizzati** da altri soggetti quale **residenza stabile e continuativa**.

4. D - Cosa si intende per costruzioni adibite ad **attività produttive** ?

R - Si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali e non commerciali.

5. D - Come viene calcolato il **contributo** ?

R - L'importo del contributo si ottiene come il minore tra questi due prodotti:

1. il prodotto tra la superficie coperta lorda dell'edificio per il contributo a mq (100 €/mq per il rafforzamento locale, 150 €/mq per il miglioramento sismico, 200 €/mq per la demolizione/ricostruzione);

2. la somma dei prodotti delle unità immobiliari su cui si interviene per il contributo max per u.i. (per le unità d'uso abitativo: € 20.000 per il rafforzamento locale, € 30.000 per il miglioramento sismico, € 40.000 per la demolizione/ricostruzione; tale contributo si dimezza per le u.i. destinate ad esercizio di arte o professione o ad uso produttivo).

6. D - Cosa si intende per **superficie lorda complessiva** dell'edificio ?

R - E' la somma delle superfici calpestabili coperte delle unità immobiliari e delle parti comuni dell'edificio e delle superfici occupate da muri portanti, setti, tamponature e tramezzi. Anche le soffitte e i sottotetti accessibili (purché muniti di scala fissa) e quelli abitabili, rientrano nel conteggio complessivo delle superfici ammissibili a contributo, nonché nel conteggio del numero dei piani.



7. D - Se l'edificio oggetto di domanda di contributo, presenta un **ampliamento** successivo, quale è la data dell'anno di realizzazione a cui fare riferimento ?
- R - Nel caso di edificio interessato da ampliamento non provvisto di giunto tecnico l'epoca di realizzazione è quella della porzione di fabbricato (ampliamento o porzione originaria) con maggiore superficie lorda; l'importo del contributo è determinato con riferimento alla superficie lorda dell'intero edificio.
8. D - Chi redige la domanda in caso di **condominio** ?
- R - In caso di condomini costituiti formalmente, la domanda può essere prodotta dall'amministratore in conformità al regolamento adottato dal condominio.
Nel caso di comunioni i proprietari designano all'unanimità, con apposita scrittura privata o procura, un rappresentante della comunione. Questi provvede a redigere la richiesta di contributo.
L'amministratore o il rappresentante della comunione provvedono ad individuare il professionista incaricato della progettazione e successivamente l'impresa realizzatrice dell'intervento. Il rappresentante può essere autorizzato a ricevere su un conto corrente dedicato i contributi erogati.
9. D - E' ammissibile a finanziamento un edificio non più utilizzato a seguito di ordinanza comunale di **sgombero** ?
- R - Sì, fatto salvo che l'edificio dovesse essere utilizzato nel momento dell'emanazione dell'ordinanza di sgombero; è prevista inoltre la maggiorazione del punteggio. Se emanata non in un contesto emergenziale, quindi in regime ordinario, allegare estremi dell'atto nonché copia cartacea.
10. D - Sono ammessi a contributo **interventi già realizzati o in corso di esecuzione** al momento della presentazione della domanda ?
- R - Sì, se sono ancora in corso o conclusi successivamente alla data di pubblicazione dell'Ordinanza 293/2015 – 4 novembre 2015.
Per accedere al contributo devono essere comunque rispettate le procedure previste dalle direttive regionali D.1.11 e dall'Ordinanza 293/2015.
11. D - Nella compilazione della dichiarazione di assenza di carenze gravi, cosa si intende per **numero di piani fuori terra** ?
- R - Per determinare il numero dei piani da considerarsi fuori terra, il progettista effettuerà le sue valutazioni considerando il possibile coinvolgimento sia del piano seminterrato, sulla base della stima dell'azione di contenimento che il terreno circostante esercita sulla struttura del piano seminterrato, che del sottotetto, nei probabili meccanismi di danneggiamento / collasso che possano svilupparsi nell'edificio soggetto all'azione del terremoto.
In particolare, possono considerarsi piani interrati solo quelli in cui l'altezza fuori terra (ovvero l'altezza media fuori terra nel caso di edifici posti su pendio) è inferiore ad 1/2 dell'altezza totale di piano (vedi nota 21 dell'allegato 5 all'Ord. 293/15).



12. D - In che modo verranno svolte le **istruttorie economiche** da parte del Comune ?

R - Il Comune deve verificare che il progettista abbia presentato, in allegato al progetto, l'Attestazione di congruità dei prezzi, delle quantità delle opere ammissibili a finanziamento "A", della ripartizione degli importi; ciò anche in relazione all'importo del finanziamento concesso.

13. D - E' possibile prendere come riferimento i **prezziari** di altre regioni ?

R - Per quanto riguarda la contabilità dei lavori oggetto di contributo, è possibile utilizzare come riferimento i prezziari di altre regioni, anche in relazione alla tipologia di voce da utilizzare; occorre solamente che non siano superati i relativi prezzi. In ogni caso deve essere attestata la congruità dei prezzi ai sensi art. 10 comma 3 delle D.1.11.

14. D - Può essere **variata la tipologia di intervento** rispetto a quella indicata nella domanda e per la quale è stato assegnato il contributo?

R - Sì, può essere cambiata durante il corso della progettazione con le seguenti indicazioni:

- nel caso di intervento che aumenti la sicurezza della costruzione, la relativa maggiore spesa rispetto all'importo del contributo assegnato rimane a carico del soggetto privato proponente (art. 14 comma 10 Ord. 293/15);
- nel caso di variazione da miglioramento sismico a rafforzamento locale, l'intervento potrà essere fatto previa verifica delle condizioni di cui all'art. 9 comma 5 Ord. 293/15 – non raggiungimento del miglioramento del 60% del rapporto di capacità/domanda, compresa l'assenza di carenze strutturali gravi nell'edificio (art. 11 comma 2 Ord. 293/15). Verrà inoltre ricalcolato l'importo del contributo.

15. D Quali possono essere i lavori **oggetto di contributo**?

R - Secondo quanto indicato dalle Ordinanze e dalle Direttive regionali il contributo può essere destinato alle seguenti lavorazioni:

- demolizione e ricostruzione di un edificio;
- interventi sulle parti strutturali;
- interventi finalizzati a ridurre od eliminare i comportamenti dei singoli elementi o parti strutturali che danno luogo a condizioni di fragilità e/o innesco di collassi locali, ivi compresi gli interventi volti alla messa in sicurezza di elementi non strutturali, quali tamponature, sporti, camini, cornicioni ed altri elementi pesanti pericolosi in caso di caduta.

16. D - Oltre alle spese per i lavori, possono essere **oggetto di contributo le spese tecniche e altri oneri di legge**? In che misura?

R - Sì, possono essere incluse tra le spese finanziate anche quelle relative a spese tecniche, IVA e altri oneri di legge. Tuttavia, si evidenzia che l'importo delle spese tecniche ammissibili, calcolato in contesto di corretta deontologia professionale, non può essere finanziato in misura superiore al 15% dell'importo dei lavori finanziabili, e quindi rappresentare una quota distinta rispetto al costo totale dell'intervento e delle ulteriori spese tecniche riferite alle opere non finanziabili.

17. D - Quali sono i **requisiti degli edifici** per poter essere oggetto di contributo?

R - Come riportato nel modulo per la richiesta di contributo (art. 14, comma 5 dell'Ordinanza 293/2015), gli edifici devono:



- non essere oggetto di interventi strutturali, già eseguiti o in corso alla data di pubblicazione dell'Ordinanza 293/15 (4/11/2015), che usufruiscono di contributi a carico di risorse pubbliche per la stesse finalità;
- Non ricadere in area classificata R4 nel piano per l'assetto idrogeologico (PAI);
- Non essere ridotti allo stato di rudere o abbandonati, ma anzi, utilizzati per oltre due terzi dei millesimi di proprietà delle unità immobiliari, destinati a residenza stabile e continuativa di nuclei familiari, oppure per l'esercizio continuativo professionale o produttivo;
- Non essere stati costruiti abusivamente in zone alluvionali o in zone sismiche senza i prescritti criteri di sicurezza e senza che sia intervenuta sanatoria;
- Non ricadere, in caso di attività produttive o artigianali, nel regime degli "aiuti di stato".

18. D - In quali casi è consentito limitare l'intervento al solo **rafforzamento locale**?

R - Per poter limitare l'intervento al solo rafforzamento locale gli edifici debbono rispettare, contemporaneamente, tutte le condizioni riportate all'art. 9 comma 3 Ord. 293/15. In particolare, per quanto riguarda l'assenza di carenze gravi, si veda l'allegato 5 all'Ord. 293/2015.

19. D - In caso di fusione di Comuni non riportata nell'allegato 7 (Ordinanza 293/2015) a quale accelerazione sismica "Ag" si deve far riferimento nel calcolo del punteggio?

R - Si deve far riferimento, in via cautelativa, alla accelerazione più elevata. Secondo lo stesso principio di cautela, si considererà una storia sismica unitaria per tutto il nuovo territorio comunale che tenga conto di tutti i periodi di eventuale declassificazione sismica relativa ai Comuni prima della loro fusione.

20. D - Sono finanziabili le opere **propedeutiche** alla realizzazione degli interventi strutturali? Sono ammissibili a finanziamento le spese di finitura e gli impianti?

R - Il contributo può riguardare anche le spese strettamente necessarie o propedeutiche alla realizzazione delle opere previste all'art. 9 Ord. 293, come ad esempio ponteggi, demolizioni, scavi etc.; restano pertanto escluse tutte le lavorazioni di finitura tipo intonaci, tinteggiature, rivestimenti, impianti, manto di copertura etc., ancorché strettamente conseguenti alle opere "A".

21. D - Possono essere ammesse a finanziamento tra le opere "A", le **linee vita**?

R - Non possono essere ammesse.

22. D - Per gli interventi di miglioramento sismico, quale livello di sicurezza bisogna raggiungere?

R - Le ordinanze prevedono che, per gli edifici privati, a seguito di interventi di miglioramento sismico, il progettista dimostri che è stata raggiunta una soglia minima del rapporto capacità/domanda pari al 60% e comunque un aumento della capacità non inferiore al 20% di quella corrispondente all'adeguamento sismico.

Ad esempio se il rapporto capacità/domanda allo stato di fatto è pari al 30%, lo stesso rapporto post operam dovrà almeno essere pari al 60%. Se invece tale rapporto è allo stato di fatto pari al 50%, post operam dovrà almeno raggiungere il 70% (50+20). Per lo stesso motivo



Regione Toscana

Legge 77/2009
e successive ordinanze attuative

Delibera GRT n. 1321/2016
e successive modifiche e integrazioni

non sono finanziabili interventi su edifici che abbiano un rapporto capacità/domanda allo stato di fatto superiore al 100%.