



Il Commissario Delegato per la Ricostruzione
Presidente della Regione Abruzzo
-La Commissione Tecnico Scientifica-

Oggetto: Richiesta di parere inerente: "superfici per validità dei Consorzi".

Sulla richiesta di parere afferente quanto in oggetto – che si riporta in allegato –, la CTS al completo si riunisce il giorno 20 dicembre 2011 per discutere ed emettere il relativo parere.

1. La richiesta di parere in oggetto riguarda la disposizione dell'art. 7, comma 4, secondo periodo della OPCM n. 3820/2009. In particolare si chiede di conoscere se nel calcolo del "51% delle superfici lorde coperte complessive dell'aggregato" vada computato o meno «un sottotetto, con altezza media di circa 80 cm, quindi non abitabile, accessibile tramite botola».

2. Ai fini dell'esame della predetta richiesta la Commissione preliminarmente evidenzia che l'art. 7 della OPCM n. 3820/2009 dispone: a) al comma 3, primo periodo, che "in caso di edifici, anche in calcestruzzo armato, inclusi in aggregati edilizi in muratura senza soluzione di continuità, si procede con interventi unitari di rafforzamento o miglioramento sismico, indipendentemente dalla diversità di classificazione di agibilità attribuita alle singole parti"; b) al comma 4, primo periodo, che "al fine di procedere ai lavori di cui al comma 3 i proprietari delle singole unità immobiliari si costituiscono in consorzio obbligatorio in tempo utile per presentare la domanda di contributo per la ricostruzione o riparazione delle parti comuni".

Inoltre il secondo periodo del comma 4 (nel testo modificato dall'art. 3, comma 2, della OPCM n. 3832/2009), per agevolare la realizzazione unitaria degli interventi, dispone che "la costituzione del consorzio è valida con la partecipazione dei proprietari che rappresentino almeno il 51% delle superfici lorde coperte complessive dell'aggregato, ricomprendendo anche le superfici ad uso non abitativo", mentre il successivo comma 16 (aggiunto dall'art. 3, comma 4, della OPCM n. 3832/2009) dispone che "per superficie lorda complessiva coperta si intende la somma delle superfici calpestabili coperte delle unità immobiliari e delle parti comuni del fabbricato, e delle superfici occupate da muri portanti, setti, tamponature e tramezzi".

3. Poste tali premesse, la Commissione osserva innanzi tutto che è possibile rendere il Parere richiesto senza attendere la documentazione richiesta all'esito della precedente seduta.

L'art. 7, comma 4, della OPCM n. 3820/2009, nel suo testo originario, disponeva come segue: la costituzione del consorzio è valida con la partecipazione dei proprietari che rappresentino almeno il 51% delle superfici utili complessive dell'aggregato, ricomprendendo anche le superfici ad uso non abitativo", e non specificava cosa dovesse intendersi per superfici utili. Invece la OPCM n. 3832/2009, oltre a sostituire la nozione di superfici utili con quella di superfici lorde coperte, ha chiarito che quest'ultima nozione ricomprende non solo "le superfici calpestabili coperte delle unità immobiliari e delle parti comuni del fabbricato", ma anche "le superfici occupate da muri portanti, setti, tamponature e tramezzi".

Risulta quindi evidente che, per rispondere al quesito in oggetto, occorre stabilire se il sottotetto di cui trattasi rientri o meno tra "le superfici calpestabili coperte delle unità immobiliari e delle parti comuni del fabbricato". Ebbene, nella richiesta di parere è stato specificato che il sottotetto non è abitabile, perché ha un'altezza media di circa 80 cm ed è accessibile solo tramite una botola e, quindi, non si configura come una superficie calpestabile coperta, bensì come un volume tecnico.

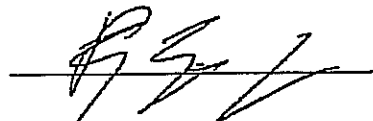
Roma, 20 dicembre 2011

I Presenti:

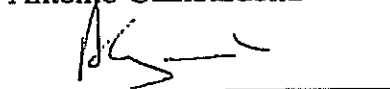
Via Leonardo da Vinci, 6 – 67100 L'Aquila
Tel. 0862 363817 Fax 0862 363522
ricostruzione@regione.abruzzo.it

I Presenti:

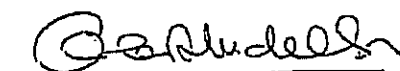
Giovanni Paolo Gaspari



Antonjo Gambardella



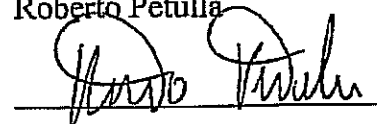
Carlo Indellicati



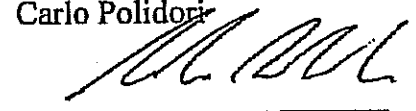
Vincenzo Nunziata



Roberto Petulla



Carlo Polidori



Federico Tedeschini

