

# Finiture interne

## 1 Premessa

Il presente documento nasce, dopo numerosi confronti con uffici tecnici comunali ed ordini professionali, con l'intento di uniformare il più possibile i comportamenti dei comuni nella determinazione dei contributi che possono essere riconosciuti per compensare le opere di finitura da eseguire in conseguenza del sisma (connesse quindi al sisma) e necessarie per il ripristino dell'agibilità ed abitabilità degli edifici oggetto di ordinanza di sgombero.

Il documento costituisce un atto di indirizzo ed un riferimento di carattere generale per la individuazione delle opere ammissibili a contributo (in attuazione delle ordinanze commissariali nn. 29/2012, 51/2012 ed 86/2012), a cui i comuni possono attenersi nell'approvazione delle pratiche per le quali non è ancora intervenuto il provvedimento di concessione, fermi restando comunque i margini di autonomia che loro competono nell'ambito delle citate ordinanze per assicurare continuità ed uniformità all'azione amministrativa.

Di seguito si evidenziano i principi che sono alla base del documento e delle determinazioni che seguono, in particolare al § 4.

**1.1** Gli interventi di ripristino e ricostruzione degli edifici resi inagibili dal sisma, eseguiti nel rispetto della normativa tecnica vigente e delle ordinanze commissariali emanate in proposito ed ammissibili al contributo pubblico, sono realizzati con l'obiettivo di:

- raggiungere i livelli di sicurezza richiesti ;
- migliorare le prestazioni energetiche;
- ripristinare la utilizzabilità e la funzionalità delle singole unità immobiliari adeguandole ai sopraggiunti obblighi normativi;
- restituire agli edifici l'aspetto estetico originale con materiali e livelli di finitura adeguati alla tipologia dell' immobile, alla sua ubicazione ed ai parametri di costo stabiliti dalle ordinanze, nel rispetto delle prescrizioni dei Regolamenti edilizi comunali.

**1.2** Le opere di finitura esterne ed interne da realizzare a seguito del sisma devono tendere a ricostituire le originarie caratteristiche architettoniche, estetiche, formali e materiche dell'edificio nel suo complesso e delle singole unità immobiliari, con il rifacimento delle parti danneggiate, di quelle esterne ammalorate o andate perdute anche prima del sisma, che risultano necessarie per assicurare la vivibilità, l'abitabilità, il decoro e l'aspetto estetico dell'edificio e di ciascuna unità immobiliare, secondo standard riconducibili all'edilizia di qualità media presente sul territorio.

**1.3** Analogamente a quanto avviene nei casi di miglioramento o adeguamento sismico che prevedono la riduzione dei fattori di vulnerabilità, il rafforzamento, la sostituzione o l'inserimento di elementi strutturali per raggiungere il livello di sicurezza richiesto, sarà possibile autorizzare anche la realizzazione di opere di finitura assenti al momento del sisma, ma considerate di uso comune e diffuso negli edifici di più recente costruzione e necessarie per lo svolgimento delle funzioni abitative, attenendosi sempre al principio di economicità cui deve sempre ispirarsi la gestione di risorse pubbliche. A tal fine può essere di guida l'Elenco prezzi regionale per la individuazione delle finiture che rispondono al meglio ai criteri sopra esposti. Quanto

sopra ha valore sia per le finiture esterne sulle parti comuni che per quelle interne, anch'esse su parti comuni o su singole unità immobiliari.

**1.4** Le ordinanze non prevedono diverse tipologie di finiture tra interventi di ripristino con miglioramento sismico ed interventi di ricostruzione. Ne consegue che non possono essere utilizzati criteri e parametri di determinazione dei contributi per le opere di finitura diversi a seconda che si tratti di interventi di recupero o di nuova costruzione.

## **2 Ordinanze del Commissario Delegato e ulteriori documenti di riferimento**

Le distinzioni operate all'interno delle Ordinanze Commissariali tra opere strutturali ed opere di finitura, con ulteriore suddivisione di queste ultime come "finiture connesse agli interventi sulle strutture e sulle parti comuni" e "finiture interne", trovano dirette conseguenze applicative sulla determinazione del contributo. Si riporta pertanto a seguire un estratto dei passaggi più significativi contenuti nelle Ordinanze di riferimento per la ricostruzione di edifici ad uso abitativo (Ordinanze 29, 51 e 86 del 2012 e smi) e delle altre regolazioni fornite nella gestione delle domande (Vademecum) poiché ad esse occorre fare sempre riferimento nei passaggi successivi.

- Ordinanza 29/2012 e smi:

- art. 2 comma 1 - " è concesso un contributo....per la riparazione ed il rafforzamento locale delle **strutture e delle parti comuni** dell'edificio oggetto di ordinanza sindacale di inagibilità temporanea (totale o parziale)...o di inagibilità parziale"
- art. 3 comma 4 - "Il costo dell'intervento comprende le indagini tecniche, le opere....di riparazione dei danni e di rafforzamento locale delle strutture danneggiate dell'intero edificio nonché le **finiture connesse agli interventi** sulle strutture e sulle parti comuni dello stesso ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile <sup>[1]</sup>.."
- art. 3 comma 4-ter - "Per le unità immobiliari inagibili...facenti comunque parte di un edificio...il costo dell'intervento comprende le opere di **finitura interne**"
- art. 3 comma 7 - "I contributi sono destinati per almeno il...% alla riparazione dei danni e al rafforzamento locale e per la restante quota alle opere di **finitura strettamente connesse**"

- Ordinanza 51/2012 e smi:

- art. 3, comma 3 - "Il costo dell'intervento di cui al comma 2 comprende ...le opere di riparazione dei danni e di miglioramento sismico dell'intero edificio, **le finiture connesse agli interventi sulle strutture e sulle parti comuni** dello stesso ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile <sup>[1]</sup>."

- Ordinanza 86/2012 e smi:

- art. 3, comma 5 - " il costo dell'intervento di cui al comma 2 comprende....le **finiture connesse agli interventi sulle strutture e sulle parti comuni**<sup>[1]</sup>dello stesso edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C. <sup>[1]</sup>"
- art. 3, comma 6: "...il costo dell'intervento comprende, oltre a quanto previsto al comma 4, le opere di **finitura interne**<sup>[2]</sup> **connesse ai predetti interventi**"

- art. 3, comma 14 - “...il contributo...è destinato per almeno il... alla riparazione dei danni ed al miglioramento dell'edificio e per la restante quota alle opere di **finitura strettamente connesse, agli impianti interni ed all'efficientamento energetico....**”
- Vademecum MUDE:
  - opere ammissibili a finanziamento sono le “**opere strutturali**” e le “**finiture strettamente connesse**” distinte in: **finiture connesse alle opere** di riparazione e miglioramento sismico + **finiture interne** a beneficio delle singole unità immobiliari + **impianti interni** + **miglioramento energetico**.

<sup>[1]</sup> Art. 1117 del C.C (Secondo le disposizioni entrate in vigore dal 17/06/2013)

Sono **oggetto di proprietà comune** dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, **i pilastri e le travi portanti**, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili **e le facciate**;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) 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, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

### 3 Definizioni Generali

La terminologia impiegata all'interno delle Ordinanze Commissariali può essere riepilogata nelle definizioni seguenti di “opere strutturali” ed “opere di finitura”. Per un inquadramento di detta terminologia all'interno di un ambito più generale si rimanda all'approfondimento di cui al §3.1.

- A. STRUTTURA:** sistema di elementi costruttivi aventi la funzione di garantire all'edificio le caratteristiche di resistenza meccanica, stabilità e sicurezza. (concetto tratto dal § 1 DM 14/01/2008);
- B. FINITURE E IMPIANTI:** tutti gli elementi costruttivi diversi dalla struttura e tutti gli impianti. (concetto dedotto *a contrario* dal precedente);
- C. FINITURE E IMPIANTI STRETTAMENTE CONNESSI:** elementi costruttivi diversi dalla struttura (già definiti alla lett. B), compresi gli impianti, che è necessario ripristinare o realizzare *ex novo a seguito della riparazione dei danni e degli interventi strutturali e/o di efficientamento energetico ammessi a contributo, fino a garantire il ripristino dell'agibilità*<sup>[2]</sup>

<sup>[2]</sup> DPR 380/2001 - Art. 24 (L) – Certificato di agibilità (estratto) (cfr. altresì LR 15/2013 e smi - art. 23)

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

4-bis. Il certificato di agibilità può essere richiesto anche: (comma aggiunto dall'art. 30, comma 1, lettera g), legge n. 98 del 2013):

a) per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Nell'ambito delle finiture ed impianti che rientrano nella definizione di "strettamente connessi" si individuano 3 macro-categorie:

**C1) FINITURE AFFERENTI ALLE STRUTTURE:** gli elementi costruttivi non strutturali che assolvono alla necessità comune di garantire la durabilità delle strutture;

**C2) FINITURE E IMPIANTI AFFERENTI ALLE PARTI, USI E NECESSITA' COMUNI:** elementi costruttivi diversi dalla struttura collocati in zone comuni e/o che garantiscono l'uso comune dei beni (comprese facciate e coperti), gli impianti o le parti di impianto ad uso comune ("parti comuni" è un concetto tratto dall'art. 1117 CC);

**C3) FINITURE E IMPIANTI INTERNI:** elementi costruttivi diversi dalla struttura e impianti non collocati nelle zone comuni e/o non serventi all'uso comune ("interno" è un concetto dedotto *a contrario* dal precedente) e quindi a beneficio esclusivo della singola UI.

### 3.1 Terminologia e cenni normativi

All'interno delle Ordinanze si ha necessariamente un richiamo a terminologie proprie di disposizioni legislative e regolamenti in materia di attività edilizia poiché gli interventi:

- coinvolgono le parti strutturali degli edifici interessando anche, a vario grado, elementi di finitura ed impianti (interferenti con le opere strutturali),
- sono chiamati a garantire, alla loro conclusione, il ripristino dell'agibilità<sup>[2]</sup> per il rientro nelle abitazioni.

Stante le specifiche disposizioni afferenti alla determinazione del contributo concedibile in situazioni di "condominio" sono altresì presenti espliciti richiami al Codice Civile - Libro Terzo, Titolo VII, Capo II - *del condominio negli edifici*.

Pare opportuno evidenziare che nel periodo intercorso dall'uscita delle prime Ordinanze ad oggi, alcune delle normative precedentemente menzionate hanno subito modificazioni di varia entità, pertanto, per semplicità, si farà riferimento a quanto disposto attualmente.

#### ➤ STRUTTURE

Benché nella versione dell'art. 1117 del CC in vigore dal 17/06/2013 si possano annoverare buona parte delle strutture come "parti comuni", si espongono nel seguito alcune considerazioni riguardo ad elementi ivi non menzionati, anche in ragione delle specificità della risposta sismica di un fabbricato.

Per quanto attiene alla declinazione "muri maestri" si evidenzia che in ambito sismico sono infatti da considerarsi tali anche pareti murarie di controvento, non caricate verticalmente dai solai, ma realizzate con materiali e con dimensioni degli elementi tali da poter essere senza dubbio considerate collaboranti in

modo non trascurabile alla rigidità e resistenza rispetto alle azioni orizzontali, ferma restando la valutazione preliminare della capacità dei solai di ridistribuire l'azione sismica.

Ritenendo utile approfondire quali ulteriori elementi del fabbricato debbano essere assimilati a strutture si annoverano i **tamponamenti** eventualmente presenti in strutture intelaiate (così come tipologicamente identificati dal DPR 380/2001 e smi, Art. 57) quando gli stessi, nell'analisi sismica, non possano essere considerati quali "elementi strutturali secondari" (cfr. NTC2008 §7.2.3 e §7.2.6).

Si evidenzia inoltre che l'art. 1117 del CC esclude dalla categoria parti comuni i solai e i lastrici solari di uso esclusivo, normati dagli articoli 1125 e 1126 del C.C. Ciò malgrado, in ragione del ruolo che i **pacchetti strutturali di solaio** (cfr. NTC2008 §4.1.9, §7.2.6 e §7.3.6.1) possono svolgere nella risposta sismica (cfr. 1122 del C.C.), i medesimi sono da considerarsi implicitamente nella categoria "strutture" definita dalle Ordinanze Commissariali, ferma restando la suddivisione delle finiture su detti elementi secondo i principi sanciti dal CC nei richiamati articoli 1125 e 1126.

#### ➤ OPERE di FINITURA

Le disposizioni sulla finanziabilità lette in combinato introducono importanti concetti in termini di ripartizione della spesa ammissibile, stabilendo una soglia percentuale minima sulla spesa totale da attribuire agli **interventi sulle strutture** e di conseguenza la restante quota su **finiture strettamente connesse agli interventi**. Volendo identificare, in linea generale, quali siano opere assimilabili ad "**opere di finitura**" (differenziandole quindi dalle opere strutturali), si trova per le stesse corrispondenza tipologica in tutti quegli interventi sui fabbricati che è possibile far ricadere nella fattispecie di: (i) "**interventi di manutenzione ordinaria**" come definiti dal DPR 380/2001e smi Art.3 c.1a), nonché (ii) "**interventi di manutenzione straordinaria**" definiti dal DPR 380/2001e smi Art.3 c.1b) per i quali **possa essere asseverato il non interessamento delle parti strutturali** (cfr. DPR 380/2001e smi Art. 6 c.4)

Si rimarca che la presente "definizione" di "opere di finitura" ha il solo scopo di distinzione tipologica dalle "opere strutturali" e pertanto non incide sul criterio generale di ammissibilità a contributo delle finiture proposte o delle modificazioni al numero di UI, aspetto per il quale l'unico riferimento è costituito dalle Ordinanze Commissariali e dalle relative Linee Guida esplicative.

### 3.2 Riconoscimento delle opere di finitura

Identificate tipologicamente le "opere di finitura", le Ordinanze Commissariali forniscono specifiche sui livelli di finanziabilità diversificati in funzione del fatto che dette opere siano da eseguirsi sulle **1) strutture e sulle parti comuni ( C1 + C2 del precedente § 3)** o siano identificabili come **2) finiture interne (C3 del precedente § 3)**.

Richiamando quanto sopra esposto si delineano i criteri generali di qualificazione delle finiture appartenenti ai gruppi **1) o 2)**.

Appartengono pertanto al gruppo **1)**:

- le finiture collocate negli spazi definiti come parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del C.C.,
- gli impianti di uso comune secondo le indicazioni di principio fornite all'art. 1117 comma 3 del C.C.,
- quegli interventi di finitura delle strutture, qualificate come parti comuni ma collocati materialmente all'interno delle UI, tali da garantire la durabilità delle strutture stesse (es.

verniciatura delle strutture in acciaio, protezione con intonaci “rustici” delle murature di qualità scadente es. mattoni crudi e malta friabile, intonaco sull'intradosso dei solai).

Le restanti “opere di finitura” realizzate “nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale” (cfr. art. 1122 del C.C.) afferiscono pertanto al gruppo **2**). Particolare attenzione meritano in termini di collocazione nei gruppi **1**) o **2**) **le finiture sui balconi**, oggetto di numerosi interventi da parte della giurisprudenza, così come quelle afferenti ai **lastrici solari** e **terrazze a livello**.

## **4 Elenchi Tipologici e Ammissibilità a contributo**

Precisando ancora una volta che le finiture ammesse a contributo devono essere collegate e conseguenti (“strettamente connesse”) al danno subito dall'edificio e agli interventi di riparazione con rafforzamento locale, miglioramento o adeguamento sismico necessari, nel seguito si esplicitano, tramite elenchi indicativi ma non esaustivi, opere di finitura, ove assimilabili a “**finiture strettamente connesse**”, riconducibili alle categorie sopra definite:

- 1) FINITURE AFFERENTI ALLE STRUTTURE**
- 2) FINITURE E IMPIANTI AFFERENTI ALLE PARTI, USI E NECESSITA' COMUNI**
- 3) FINITURE E IMPIANTI INTERNI**

### **4.1 FINITURE AFFERENTI alle STRUTTURE**

#### **Durabilità delle strutture** <sup>[3]</sup>

- Intonaci “rustici” su “muri maestri” e “civili di finitura” su strutture in c.a.;
- intonaci “rustici” sui tamponamenti di cui sia necessario contemplare, nell'ambito dell'analisi della risposta sismica, il contributo in termini di rigidità e resistenza;
- intonaci “rustici” all'intradosso dei solai misti di c.a. e c.a.p. e blocchi di alleggerimento;
- verniciatura di strutture metalliche;
- antiparassitari per la prevenzione e la conservazione delle strutture lignee;
- impermeabilizzazioni di strutture controterra

<sup>[3]</sup> Utile risulta il richiamo alle nomenclature delle voci di costo dell'Elenco Regionale dei prezzi delle opere pubbliche (2015), così come alla descrizione: dei rinforzi di pareti – sez. A05, delle opere di riparazione e di consolidamento sismico – sez. B02, delle opere metalliche – sez. A17. A titolo esemplificativo si evidenzia infatti che le voci A05033 e A05034 ricomprendono già, oltre al rinforzo l'applicazione dell'intonaco, così come la voce B02010 prevede che il betoncino sia realizzato in modo tale da “...ottenere una superficie...atta a ricevere lo strato a finire dell'intonaco od il rivestimento”; parimenti le forniture di carpenterie metalliche di cui alle voci A17005 e A17006 risultano “...dati in opera...compresa una mano di minio o di vernice antiruggine”

### **4.2 FINITURE E IMPIANTI AFFERENTI ALLE PARTI, USI E NECESSITA' COMUNI**

#### **Elementi architettonici**

- Infissi esterni;
- elementi di involucro esterno se è previsto un progetto di efficientamento energetico, quali ad esempio: cappotti, isolamenti, etc.;
- tutti gli elementi edilizi di facciata, quali ad esempio: intonaci (anche di finitura) e tinteggiature, sporti e pensiline, parapetti e frontalini nonché decori in genere purché elementi imprescindibili per garantire, assieme alla facciata, decoro architettonico allo stabile;

- tutti gli elementi edilizi della copertura, quali ad esempio isolamenti, impermeabilizzazioni, tegole, comignoli, etc.;
- infissi interni, ringhiere, atti a delimitare gli spazi definiti come parti comuni;
- elementi delle stratigrafie verticali ricompresi negli spazi definiti come parti comuni quali ad esempio: intonaci (anche di finitura), tinteggiature, piastrellature, pannellature, etc.;
- elementi delle stratigrafie orizzontali ricompresi negli spazi definiti come parti comuni quali ad esempio: massetti, pavimenti, soglie, etc.;

#### ***Elementi impiantistici***

- Impianti di illuminazione interna ed esterna per l'uso comune;
- impianti per l'uso comune previsti dal progetto di efficientamento energetico quali ad esempio: pannelli fotovoltaici, pannelli solari termici, impianti geotermici, etc.;
- elementi degli impianti di riscaldamento centralizzato ad uso comune;
- elementi della rete comune di smaltimento delle acque meteoriche, quali ad esempio: gronde, pluviali, etc., fino all'allaccio alla rete pubblica;
- elementi ad uso comune della reti di distribuzione di gas, acqua potabile ed energia elettrica (dal punto di diramazione ai locali di proprietà individuale) fino all'allaccio alla rete pubblica;
- elementi ad uso comune della rete degli scarichi fino all'allaccio alla rete pubblica o alla fossa imhoff;
- impianto ascensore condominiale;
- sanitari di uso comune;

### **4.3 FINITURE E IMPIANTI INTERNI**

#### ***Elementi architettonici***

- Tamponamenti interni alla UI assimilabili ad "elementi non strutturali" (cfr. NTC2008 7.3.6.3) nonché loro intonaci, tinteggi ed eventuali piastrellature e pannellature;
- infissi interni delle UI;
- elementi delle stratigrafie verticali della UI quali ad esempio: intonaci civili di finitura, tinteggiature, piastrellature o pannellature, da applicarsi successivamente agli intonaci "rustici" eseguiti sulle "strutture";
- elementi delle stratigrafie orizzontali della UI, in estradosso, quali ad esempio: massetti, pavimenti, soglie, etc.;
- elementi delle stratigrafie orizzontali della UI, in intradosso, quali ad esempio: intonaci civili di finitura, tinteggiature, controsoffitti, da applicarsi successivamente agli intonaci "rustici" eseguiti sulle "strutture".

#### ***Elementi impiantistici***

- Impianti di illuminazione interna ed esterna ad uso esclusivo della UI;
- elementi degli impianti di riscaldamento centralizzato ad uso esclusivo della UI;
- impianti di climatizzazione e riscaldamento autonomo;
- sanitari;
- elementi delle reti di distribuzione del gas, acqua potabile ed energia elettrica ad uso esclusivo della UI;
- elementi della rete degli scarichi ad uso esclusivo della UI.