



Presidenza del Consiglio dei Ministri  
DIPARTIMENTO PROTEZIONE CIVILE  
Prot n° DIP/TERAG16/0003179  
del 16/01/2017  
----- USCITA -----

*Presidenza  
del Consiglio dei Ministri*

DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

Roma,

Al Presidente della Regione Lazio  
Nicola ZINGARETTI  
[protocollo@regione.lazio.legalmail.it](mailto:protocollo@regione.lazio.legalmail.it)  
Al Presidente della Regione Marche  
Luca CERISCIOLI  
[regione.marche.protocollogiunta@emarche.it](mailto:regione.marche.protocollogiunta@emarche.it)

Al Presidente della Regione Umbria  
Catuscia MARINI  
[regione.giunta@postacert.umbria.it](mailto:regione.giunta@postacert.umbria.it)

Al Presidente della Regione Abruzzo  
Luciano D'ALFONSO  
[presidenza@pec.regione.abruzzo.it](mailto:presidenza@pec.regione.abruzzo.it)

e p.c.  
Al Commissari Straordinario del Governo per la  
Ricostruzione nominato con D.P.R 09/09/2016  
Vasco Errani  
[comm.ricostruzioneesisma2016@pec.governo.it](mailto:comm.ricostruzioneesisma2016@pec.governo.it)

Prot. N° .....  
Risposta al Foglio del .....  
N° .....

**Oggetto:** Opere di urbanizzazione e interventi connessi alla realizzazione delle aree per le strutture abitative di emergenza (SAE).

Come noto l'art.1 comma 1 della OCDPC n.394/16 individua le Regioni quali Soggetti attuatori per la realizzazione delle strutture abitative di emergenza (SAE) e, a tal fine, prevede che possano avvalersi degli accordi quadro posti in essere dal Dipartimento.

Il capitolato tecnico, parte integrante degli accordi quadro prevede, tra l'altro, che è onere del fornitore delle SAE elaborare il layout degli insediamenti nelle aree individuate dalle Regioni d'intesa con i Comuni interessati e, una volta approvati dagli stessi Comuni, progettare le relative opere di urbanizzazione. Le Regioni approvano, quindi, i progetti esecutivi che vengono posti a base di gara per affidare le opere.

Nell'ambito degli interventi già avviati, è emerso che nei progetti esecutivi delle urbanizzazioni in alcuni casi è stato necessario prevedere la realizzazione di consistenti opere di sistemazione, di consolidamento e di generale messa in sicurezza delle aree per rendere i siti idonei alla realizzazione delle SAE. Tali interventi non rientrano, in generale, nella categoria delle ordinarie opere di urbanizzazione in senso stretto, ma costituiscono lavorazioni comunque prodromiche all'utilizzazione dei siti. In relazione allo loro stretta interconnessione, queste opere sono necessariamente ricomprese nei progetti di urbanizzazione ed appaltate come *unicum* con l'urbanizzazione primaria, tenuto conto delle esigenze di celerità connesse con l'intervento emergenziale. Ciò incide inevitabilmente sull'importo complessivo dell'intervento ed è pertanto

opportuno evidenziare separatamente i relativi costi.

In tale contesto, appare dunque in tutta evidenza come l'individuazione del sito sia di fondamentale importanza sotto il profilo dei costi (diretti ed indiretti) per la realizzazione delle SAE, a maggior ragione nel quadro dei territori interessati dagli eventi sismici dell'agosto-ottobre 2016, nella quasi totalità montuosi e particolarmente esposti al rischio idrogeologico ed idraulico.

Può, inoltre, accadere che vengano individuati dalle Amministrazioni comunali dei siti particolarmente disagiati sotto il profilo delle connessioni con le reti infrastrutturali dei pubblici servizi, che quindi comportano costi aggiuntivi talvolta elevati. Nell'evidenziare che deve trattarsi di situazioni eccezionali giustificate dall'assenza di siti idonei alternativi, in tali casi, le spese relative agli interventi propedeutici all'installazione delle SAE ed i relativi costi debbano trovare una separata ed analitica evidenza nel quadro economico e nei computi metrici, per consentire all'amministrazione le valutazioni del caso.

Può, altresì, verificarsi che in alcuni casi ci sia la necessità di realizzare insediamenti di un numero particolarmente esiguo di SAE per garantire, in linea con le indicazioni politiche condivise, la prossimità di pochi nuclei familiari all'insediamento preesistente. A tale riguardo, nel rammentare che il capitolato tecnico, al punto 8.3 (allegato 5 alla Gara d'appalto), dispone l'applicazione di un sovrapprezzo sul costo delle SAE del 15% qualora siano in numero inferiore a 5, si raccomanda, richiamando il comma 6 dell'art.3 dell'OCDPC n.394/16, di rispettare “*il principio di economicità*” e “*l'esigenza di limitare le modifiche all'uso dei suoli nei territori interessati*”. In tali casi, proprio al fine di assicurare il rispetto del principio di economicità, le opere di urbanizzazione dovranno essere limitate alla realizzazione della sola platea di fondazione e degli allacci alle reti, oltre che alla via di accesso al modulo.

Una particolare attenzione deve essere quindi prestata all'acquisizione delle aree di insediamento.

Innanzitutto va rammentato che, ai sensi dell'art.1 comma 2 della predetta Ordinanza 394, le aree destinate alle SAE debbono essere individuate “*assicurando la preferenza alle aree pubbliche rispetto a quelle private oltre che il contenimento del numero delle aree, pur nel rispetto delle esigenze abitative dei nuclei familiari*”.

Qualora non si riesca a individuare aree pubbliche e si debba ricorrere a aree private, laddove non venga prevista l'acquisizione al patrimonio pubblico mediante provvedimenti ablativi, ma venga preferita, anche ai sensi dell'art. 3 comma 6 dell'OCDPC 394/2016, la locazione, corre l'obbligo di ricordare che, in applicazione dei principi che caratterizzano tale istituto, il bene, al termine del contratto, deve essere restituito al proprietario nelle condizioni di fatto e di diritto che aveva in precedenza. Ciò significa che il territorio trasformato, ed eventualmente arricchito da opere di urbanizzazione e di messa in sicurezza, andrebbe ricondotto *in pristino*, con spese così ingenti da far

Foglio n. 3

apparire la procedura sin d'ora contrastante – nonostante le economie che potrebbero ricavarsi dalla locazione rispetto all'acquisizione in proprietà – con i generali principi di proporzionalità, di ragionevolezza e del già richiamato principio di economicità. Risulta pertanto evidente che, in tali casi, sia opportuno procedere all'acquisizione dell'area al patrimonio pubblico.

Tutto quanto sinora considerato riguarda, come detto, l'individuazione e l'acquisizione del sito destinato ad ospitare le SAE.

Per quanto attiene, invece, alle tipologie di finiture e di opere di urbanizzazione da realizzarsi, è opportuno tenere conto del carattere di temporaneità e provvisorietà degli insediamenti e pertanto commisurare gli interventi a tale aspetto.

A tale riguardo si forniscono di seguito alcune misure da adottare, sia in fase di indirizzo della progettazione sia in fase di approvazione degli elaborati, per massimizzare il risparmio di risorse.

Le opere di urbanizzazione in senso stretto possono realizzarsi, indicativamente, per una dotazione di superficie per SAE pari a 200,00 m<sup>2</sup> lordi, ad un costo di € 18.000,00 a SAE, che deve intendersi quale importo di riferimento per i progettisti. L'eccedenza di superficie rispetto all'area effettivamente utilizzata per il numero di SAE da realizzare è ammissibile, ma il costo resterà fisso e invariabile, al netto delle spese per le espropriazioni.

L'eventuale superamento dell'importo sopra indicato sarà opportunamente valutato dalle Stazioni appaltanti in sede di approvazione dei progetti.

Si rammenta, nuovamente, che andranno invece conteggiati ed evidenziati a parte gli ulteriori costi relativi alle opere di sistemazione, consolidamento e messa in sicurezza prodromiche all'urbanizzazione dei siti, alle fondazioni (indicativamente stimabili in € 7.000 a SAE) e alle opere aggiuntive per connessioni alle reti dei servizi dai punti di recapito dai confini dell'area (con riferimento a distanze superiori ai 30 metri). Tali ulteriori costi saranno opportunamente valutati da codeste Regioni in accordo con i Comuni interessati.

Nell'evidenziare infine che, in senso generale, le finiture dovranno essere quelle tipiche riferibili alle sistemazioni delle aree di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata si forniscono di seguito alcune indicazioni da considerarsi comunque non esaustive:

- per le voci di prezzo si invita a verificare, ove più conveniente, il prezzo della ricostruzione recentemente approvato dal Commissario Straordinario per la ricostruzione;
- per le voci di prezzo relative a trasporti e conferimenti a discarica, si tenga in considerazione la voce del prezzo della Regione Umbria, che tiene in considerazione la distanza della discarica;

Foglio n. 4

- il dimensionamento delle strutture di fondazione deve essere congruente con il carico trasmesso dalla struttura in elevazione e con le caratteristiche geotecniche dei suoli di fondazione, limitando, per quanto possibile lo spessore della soletta di fondazione;
- nella realizzazione delle strutture di fondazione, lo spessore dello strato di magrone, salvo particolari motivazioni, non dovrebbe superare i 5 cm;
- le fondazioni stradali, fermo il vincolo della sicurezza della circolazione, dovranno essere ove possibile ridotte;
- ove possibile va evitato l'uso di additivi per il calcestruzzo delle strutture in c.a.;
- la pavimentazione dei vialetti dovrà essere realizzata con la tipologia in asfalto colato dello spessore di cm 2 con idoneo massetto ovvero della tipologia delle piste ciclabili, ovvero con altra tipologia se più economica;
- la vasca di prima pioggia potrà essere eliminata;
- i cigli stradali andranno realizzati con strutture del tipo prefabbricato in CLS cementizio posati su sottofondo e rinfiacco in CLS o tipologia simile (eliminando ad esempio l'uso del travertino);
- potranno essere eliminate le linee di scarico delle acque grigie con relativi disoleatori qualora consentito dal regolamento edilizio comunale;
- le essenze arboree e gli elementi di arredo urbano dovranno essere ridotti allo stretto indispensabile.

Confidando nella piena attuazione delle indicazioni sopra riportate, frutto anche di un utile processo di confronto e condivisione con le strutture tecniche regionali, si richiama l'opportunità che ciascun Responsabile unico del procedimento si rapporti tempestivamente con le ditte aggiudicatrici delle SAE per veicolare i contenuti della presente nota.

IL CAPO DEL DIPARTIMENTO

Fabrizio Curcio

