

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

CIRCOLARE 26 luglio 1993, n. 2945

Precisazione alla circolare 26 marzo 1966, n. 12480. Ripartizione fra i singoli alloggi delle spese di costruzione sostenute da cooperative edilizie a contributo statale. Adempimenti della cooperativa, del direttore dei lavori e del collaudatore.

(GU n.194 del 19-8-1993)

Vigente al: 19-8-1993

Ai signori provveditori alle opere pubbliche

L'art. 84 del testo unico 28 aprile 1938, n. 1165, dispone che i funzionari incaricati del collaudo dei fabbricati sociali di cooperative edilizie assistite dal contributo statale debbono provvedere anche alla ripartizione, fra i singoli alloggi, del costo dell'intervento costruttivo ammesso al contributo stesso.

Con circolare 26 marzo 1966, n. 12480, sostitutiva della precedente n. 9400 del 1^o luglio 1926, sono state diramate istruzioni alle quali detti funzionari debbono attenersi nell'assolvere tale compito.

Peraltro, allo scopo di agevolare il compito dei collaudatori e di garantire maggiore uniformità di comportamenti nell'attuazione di dette istruzioni, onde evitare quanto più possibile il contenzioso, si ritiene opportuno che, unitamente agli atti di contabilità finale, le cooperative edilizie interessate predispongano, tramite un tecnico di fiducia (preferibilmente il direttore dei lavori), e consegnino al collaudatore:

a) una pianta di ciascun alloggio con l'indicazione dei punti cardinali e della superficie utile di ogni vano - comprese quelle dei corridoi, disimpegni, ripostigli, logge, balconi (coperti e scoperti) e terrazze - espressa in metri quadrati.

Le superfici utili dei balconi che presentano varie esposizioni dovranno essere frazionate in relazione all'orientamento.

Qualora gli alloggi realizzati abbiano differente altezza, l'indicazione della superficie utile dei singoli vani dovrà essere sostituita con la rispettiva cubatura.

In tal caso, una volta determinata la cubatura complessiva dell'alloggio, questa dovrà poi essere trasformata in mq dividendola per l'altezza media di m 2,80;

b) una pianta del piano delle cantine con l'indicazione, per ogni singolo locale, della superficie utile e del rispettivo socio assegnatario. L'eventuale differenza di altezza fra le cantine dovrà essere esplicitamente tenuta presente nella determinazione del coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio.

c) una pianta dell'autorimessa con l'indicazione, per ogni posto macchina (se autorimessa comune) o per ogni box (se autorimesse singole), della superficie utile e del rispettivo socio assegnatario. Qualora l'autorimessa sia del tipo misto, nel fornire le indicazioni di cui sopra, dovrà essere specificato, per ogni singolo caso, se trattasi di box o di posto macchina. Anche per le autorimesse le eventuali differenze dovranno essere esplicitamente tenute presenti nella determinazione del coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio.

d) una planimetria generale con l'indicazione delle superfici dei giardini e delle aree di rispetto assegnati. Le superfici dei giardini che presentino varie esposizioni dovranno essere frazionate in rapporto all'esposizione.

Tutti i predetti elaborati dovranno essere sottoscritti dal tecnico che li ha redatti, dal Presidente del Consiglio di amministrazione della Cooperativa e dal socio e dovranno contenere la seguente dichiarazione:

"IL SOTTOSCRITTO SOCIO SIGNOR FIRMA
PER ACCETTAZIONE DELLE SUPERFICI UTILI A LUI ASSEGNATE"

Le superfici come sopra accettate dai soci assegnatari, dovranno quindi essere riportate in una apposita scheda (singola per ogni alloggio) di cui si allega fac-simile.

Qualora il socio assegnatario non voglia sottoscrivere la suddetta dichiarazione e si rifiuti di eseguire con il tecnico incaricato dalla cooperativa, una verifica delle superfici attribuitegli, dette superfici dovranno essere riportate sulla citata scheda con un asterisco e con l'indicazione dei motivi per cui sono state accettate.

Acquisita la suddetta documentazione, il collaudatore dovrà, a sua volta, inserire nelle apposite colonne della scheda, i coefficienti che, nel rispetto della circolare 26 marzo 1966, n. 12480 e della presente, riterrà di adottare per determinare il costo-valore dei singoli alloggi.

I criteri in base ai quali sono stati fissati i coefficienti adottati e il procedimento seguito per la determinazione del costo-valore dei singoli alloggi, dovranno risultare da un'apposita breve relazione redatta dal collaudatore a corredo della ripartizione di spesa.

Si ricorda ai collaudatori che all'atto unico di collaudo (composto di relazione, verbali di visita in corso d'opera, verbale di visita finale e certificato di collaudo), per la chiusura dei rapporti tra cooperativa ed impresa, deve essere allegata la prescritta relazione acclarante i rapporti tra Stato e cooperativa.

In quest'ultima relazione, necessaria per la definizione del costo complessivo ammissibile al contributo statale, il collaudatore dovrà accertare che nella realizzazione dell'opera siano state rispettate le previsioni del quadro economico approvato.

Qualora una o più voci di spesa risultassero eccedenti rispetto a quelle approvate nel quadro economico, il collaudatore, ove le disponibilità globali lo consentano e le eccedenze rientrino, comunque, nei limiti di legge, potrà proporre all'autorità preposta all'approvazione del collaudo, l'ammissibilità al contributo delle somme eccedenti.

Con l'occasione, si ritiene altresì opportuno richiamare che la spesa globale da ripartire è esclusivamente quella ammessa al beneficio del contributo.

Qualora, poi, nel corso della visita di collaudo, il collaudatore rilevi che gli alloggi presentano eccedenze di superficie rispetto a quelle riconosciute ammissibili sulla base delle disposizioni vigenti in materia di edilizia economica e popolare, dopo aver verificato la corrispondenza del fabbricato alle previsioni degli elaborati tecnici approvati, dovrà, altresì, accertare, mediante acquisizione di idonea documentazione probatoria, se le maggiori superfici siano state realizzate ad esclusivo carico dei soci interessati e quindi con somme escluse dal mutuo assistito dal contributo.

Qualora, invece, le maggiori superfici siano state realizzate con somme prelevate dal mutuo assistito dal contributo statale, il collaudatore dovrà valutare e segnalare a questo Ministero, per le determinazioni di competenza, la necessità delle maggiori superfici o, altrimenti, ove le ritenesse non necessarie, dopo aver determinato il costo a metro quadrato dell'alloggio, dovrà segnalare a questo Ministero il costo relativo all'eccedenza di superficie per la relativa e conseguente esclusione dal contributo.

Allo stesso modo, nel caso in cui, nelle parti comuni del fabbricato o nei singoli alloggi, vengano riscontrate eventuali modifiche interne (così dette "migliorie"), la differenza di costo di quest'ultime rispetto alle previsioni del progetto approvato, qualora sia stata sostenuta con somme prelevate dal mutuo assistito

dal contributo statale, dovra' essere segnalata a questo Ministero per la relativa e conseguente esclusione dal contributo stesso.

In ogni caso, le "maggiori superfici" e le "migliorie" realizzate non dovranno oltrepassare i limiti e le caratteristiche fissati per l'edilizia economica dal testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, modificato dalla legge 2 luglio 1949, n. 408.

Tutto quanto sopra dovra' risultare esplicitamente nella citata relazione sui rapporti tra Stato e cooperativa redatta dal collaudatore.

Il Ministro: MERLONI

----> Vedere Tabella a Pag. 18 della G.U. <----