



PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI
CESSIONE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE FACENTE
PARTE DELL'EDIFICIO REALIZZATO IN GROSSETO
PEEP VIA MOZART N. 23° SCALA "D" INTERNO 1/D

RELAZIONE TECNICA

Il giorno cinque (05) del mese di Novembre dell'anno millenovecentonovantasette (1997), presso il mio studio in Grosseto Via dell'Unione n.27, io sottoscritto Antonio Camarri nato ad Arcidosso (GR) il 04.03.1948, Architetto, iscritto all'Ordine di Grosseto al n.34,

PREMESSO

- che dall'anno 1976 opero nel campo della edilizia convenzionata agevolata dove svolgo continuativamente attività di consulenza e prestazioni professionali per conto di Cooperative, Consorzi ed imprese con oltre 2000 alloggi fin qui realizzati;
- che per il corretto svolgimento di detti incarichi, considerata la loro specificità, lo scrivente è tenuto ad un costante aggiornamento e ad una corretta interpretazione di leggi, decreti e circolari che regolano la complessa materia dei P.E.E.P. e dell'Edilizia Residenziale Pubblica;
- che il sig. Milani Francesco, nella sua veste di legale rappresentante della Impresa BIEMME Costruzioni corrente in Grosseto, mi ha conferito l'incarico di determinare il prezzo di prima cessione dell'alloggio 1/D facente parte di un intervento per n.16 alloggi realizzato dalla suddetta impresa sul lotto n.9 P.E.E.P. "Fosso dei Molini - Grosseto" e promesso la vendita al Sig. Falzea Bruno:

CONSTATATA

la regolarità dei seguenti documenti prodotti dall'impresa:

- 1- Elaborati di progetto dell'Ing. A. Ludovico, approvati dal Comune di Grosseto ed attestati dal C.E.R. presso il Ministero LL.PP.;
- 2- Q.T.E. iniziale dell' 08/11/1990, redatto dal Dott. Ing. A. Ludovico e Q.T.E. finale attestato dal C.E.R. il 28/07/1994;
- 3- Convenzione stipulata il 06/09/1991 tra il Comune di Grosseto e l'impresa ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- 4- Preliminare di compravendita immobiliare sottoscritto dall'impresa e dal Sig. Falzea il 25/10/1991;
- 5- Certificazione rilasciata dal Comune di Grosseto in data 10 Ottobre 1995 attestante il metodo di calcolo della superficie complessiva ai fini della cessione dell'alloggio promesso in vendita al Sig. Falzea con la consistenza della superficie stessa indicata in mq. 130,19 ed il P.M.B. di £/mq. 1.067.490 da applicarsi alla detta superficie;

6- Perizia Tecnica asseverata presso la Pretura di Grosseto il 27 Gennaio 1997 dal Dott. Arch. L. Catoni, attestante la superficie complessiva di mq. 130,19 dell'alloggio interessato.

ACCERTATO

l'incremento I.S.T.A.T. al Settembre 1991 (data di stipula della Convenzione) che aggiorna a £/mq. 1.135.540 il P.M.B. indicato in convenzione.

ESAMINATE

1- La Relazione Tecnica prodotta in 24 cartelle ad una sola facciata dattiloscritte dal Dott. Arch. Giancarlo Tesei il 22/07/1997 pr conto della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto;

2- Le osservazioni alla relazione del C.T.U. prodotte dall'Avv. S. Guidoni con atto del 05/09/1997;

3- La ulteriore Relazione Tecnica prodotta dall'Arch. G. Tesei in data 22/09/1997 in risposta alle osservazioni dell'Avv. S. Guidoni;

VISTA

la normativa attinente al caso ed in particolare:

- la legge 22/10/1971, n.865;
- la legge 05/08/1978, n.457;
- il D.M. n. 355/78;
- il D.M. 21/12/1978, n.822;
- la legge 05/04/1985 n.118;
- la legge 11/03/1988 n. 67;
- il D.M. 26/04/1991, n. 62.

CONSIDERATO

1- che il fabbricato è stato realizzato dalla Impresa BIEMME sul lotto n.9 del P.E.E.P. "Fosso dei Molini" - Grosseto- conformemente ad esso ed alle leggi che ne regolano la materia. Che l'intervento è stato finanziato con la legge nazionale n. 67/88 con cui ci si richiama alla Legge n. 118/85 per le finalità e le modalità di realizzazione già previste con D.M. n. 822/78 e successive modificazioni intervenute con decreto ministeriale n. 62 del 26/04/1991 che eleva al 45% la quota di S.N.R. ammissibile per il calcolo delle superfici da inserire nel computo per la determinazione del COSTO DI PRODUZIONE ai fini del finanziamento del programma, come correttamente eseguito dall'impresa con i Q.T.E. iniziale e finale attestati dal C.E.R. presso il Ministero dei LL.PP. .

Preciso che detta determinazione (Q.T.E) ha il solo scopo di dimostrare che il costo di produzione è superiore o almeno uguale alla quota di finanziamento concessa.

2- Che la legge 26.04.1983, n. 131, art. 14 delegava ai Comuni la competenza della determinazione e della verifica dei costi di produzione che la Regione Toscana avocava a se con la L.R. n.48/88, solo parzialmente, ma sempre e solo per i programmi finanziati dalla Regione stessa con i fondi della L. n.457/78 e che in tale circostanza era ed è la Regione Toscana che procede al controllo ed al visto del Q.T.E. .

Che non è questo il caso dell'impresa Biemme in quanto sui programmi finanziati con le Leggi Nazionali n.118/85 e n.67/88 il controllo e l'attestazione del Q.T.E. spettano esclusivamente al C.E.R. presso il Ministero dei Lavori Pubblici e non alla Regione Toscana che non ha su di essi alcuna competenza.

Che in ogni caso la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi è rimasta di esclusiva competenza dei Comuni tant'è che nel Q.T.E. la colonna n.15 che prevede la indicazione del prezzo di cessione (PREZZO non COSTO n.d.r.) non è mai compilata e questo è anche il nostro caso.

Che la legge n. 457/78 ed in particolare il D.M. n. 822 del 21/12/1978, nonché la Circolare C.E.R. 08/08/1980, n.4695, sanciscono il carattere "CONVENZIONALE" dei valori determinati nel Q.T.E. "DA APPLICARE ALLE OPERAZIONI DI MUTUO AGEVOLATO" solo in funzione del mutuo concedibile.

3- Che la legge n. 865/71 all'art. 35 prevede che la concessione del diritto di superficie sia deliberata dal Consiglio Comunale e che con la stessa delibera sia determinato il contenuto della CONVENZIONE da stipularsi per atto pubblico.

Che con la Convenzione si devono stabilire inoltre:

a) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;

b) i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi.

Che chiaramente spetta quindi ai Comuni, e solo ad essi, di stabilire con la Convenzione le tipologie e i prezzi di cessione degli alloggi indipendentemente dai parametri fissati da leggi nazionali e/o regionali atti a stabilire solo valori convenzionali al fine di determinare l'entità del mutuo concedibile.

Sulla base delle considerazioni fin qui svolte e con il supporto delle disposizioni di legge in materia si può quindi

STABILIRE

1 - Che non è esatto quanto sostenuto dal C.T.U. Dott. Arch. Giancarlo Tesei nella relazione 22/07/97 al punto 4.2 (calcolo delle superfici) e che viziata risulta la conseguente conclusione a cui è pervenuto al punto 8 d) in quanto:

a) non competente nel merito la Regione Toscana;

b) quantunque ininfluenza ai fini del calcolo del prezzo di cessione degli alloggi, la superficie non residenziale (s.n.r.) ammissibile ai fini del Q.T.E. è il 45% della superficie utile (s.u) a cui si aggiunge il 45% della superficie di parcheggio (D.M. n. 62/91) e non il 40% come erroneamente sostiene il C.T.U..

2 - Che è assolutamente inesatto quanto affermato dallo stesso C.T.U. nella relazione del 22/07/97 al punto 5 (calcolo del prezzo di cessione) determinante per la conclusione riportata al punto 8 g), in quanto:

a) non competente nel merito la Regione Toscana e quindi inapplicabile quanto da essa disposto con l'allegato D) del BURT n. 64 del 22/11/89;

b) il COSTO convenzionale di produzione ricavato con l'applicazione dei parametri propri dei calcoli di Q.T.E. non può assolutamente considerarsi PREZZO di cessione che è determinato invece dalle amministrazioni comunali con le Convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/71;

c) dal calcolo della superficie complessiva (s.c.) dell'alloggio non può essere escluso lo spazio di manora in quanto che con D.I.A. 13/01/1997 prodotta dall'Ing. A. Ludovico e dietro puntuale ordine scritto dei 15 legittimi proprietari degli alloggi, questo rientra tutto all'interno del lotto concesso;

d) assolutamente inesatto quanto sostiene il C.T.U. al punto 5.3 della relazione circa il PREZZO di cessione che egli erroneamente assume stabilito per legge e che invece, si ripete, è determinato dai Comuni con le Convenzioni ed è assolutamente indipendente dal COSTO di produzione convenzionale indicato nel Q.T.E..

3 - Che il prezzo iniziale di cessione dell'alloggio 1/D promesso in vendita al sig. Falzea Bruno risulta dal prodotto della superficie complessiva (s.c) di mq. 130,19 per il prezzo medio base (P.M.B.) aggiornato di lire 1.135.540 con il risultato corrispondente di Lit. 147.835.950 salvo aggiornamenti dovuti ad altri fattori come la riduzione degli oneri, eventuali migliorie, spese ed oneri posti a carico dell'acquirente dalla legge e dal contratto, interessi, I.V.A. e quantaltro non espressamente posto a carico dell'impresa o non considerato dal Comune nella formazione del P.M.B. convenzionato.

A conclusione di quanto precede ed allo scopo di fare ulteriore chiarezza, lo scrivente ritiene utili le seguenti

PRECISAZIONI

Nelle "controdeduzioni al contenuto della memoria dell' Avv. Guidoni" prodotto con relazione del 22/09/97, il C.T.U. Arch. Tesi è incorso in grave errore, non solo e non tanto perchè con esse riconferma la posizione scorretta e sostanzialmente contraddittoria assunta in precedenza, senza sentire il dovere di modificarla, ma perchè pone un ulteriore accento su quegli errori affermando che " trattasi di edilizia popolare sovvenzionata ":

La differenza tra l'edilizia economica popolare sovvenzionata e l'edilizia residenziale pubblica convenzionata agevolata, com'è nel nostro caso, è veramente abissale.

La prima è di competenza esclusiva di operatori speciali come I.A.C.P. , Comuni e, in qualche caso, di cooperative a proprietà indivisa ed è assistita, quindi volutamente contenuta ed a totale carico dello Stato.

La seconda, che ci riguarda, beneficia invece di un contributo statale solo parziale che nel nostro caso è erogato sotto forma di abbattimento degli interessi sulla quota di mutuo accesso sull'alloggio ad esclusivo beneficio dell'acquirente dell'alloggio stesso. L'abbattimento del tasso di interesse è infatti relazionato al reddito dell'acquirente di cui il C.E.R. attesta i requisiti soggettivi.

L'impresa non avrebbe mai potuto realizzare un programma di edilizia popolare sovvenzionata come erroneamente sostiene il C.T.U. presumibilmente per giustificare i suoi calcoli sbagliati.

Il C.T.U. allude inoltre alla "impossibilità che si tratti di semplice coincidenza il fatto che nella Convenzione ex art. 35 L. 865/71 per calcolare il prezzo di cessione degli stessi (alloggi) si faccia riferimento alle normative regionali o nazionali".

Orbene, all'art. 9 della Convenzione ex art. 35, stipulata tra l'Amministrazione Comunale di Grosseto e la Biemme Costruzioni (criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi), non c'è traccia di riferimento a leggi regionali o nazionali e questa sì, a mio giudizio, non può essere una coincidenza ma il rafforzamento della convinzione che della materia sia competente il Comune.

Grosseto 10 Novembre 1997



Arch. Antonio Camarri

Cron. n.

PRETURA DI GROSSETO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno millenovecentonovantasette (1997), questo di 10 del mese di novembre, nella Cancelleria dell'intestata Pretura, dinanzi al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il sig. Antonio Camarri, nato ad Arcidosso (GR) il 04.03.1948, residente in Grosseto Via Aldobrandeschi n° 17 (carta d'identità n° 17910402. Comune di Grosseto 03.12.1992), di professione architetto in Grosseto Via dell'Unione n° 27, il quale chiede di poter asseverare con il giuramento la perizia che precede.

Ammonito sulla responsabilità che con il giuramento assume e sulle conseguenze dello stesso, il perito pronuncia il giuramento di rito con la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente eseguito l'incarico affidatomi al solo scopo di fare conoscere la verità".

Alchè si è redatto il presente verbale, letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO

IL CANCELLIERE

30



30



30



30