

PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO
Procedimento n. 1229/95 R.G. n.r. e n. 1338/96 R.G. G.I.P.T.

prof. arch. Marco Jodice

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

DEPOSITATO IN SEGRETARIA IL 13/12/2000
DA Prof. Marco Jodice



[Handwritten signature]
Il Segretario
Il Segretario



Prof. Marco Jodice, architetto

docente di Estimo ed Esercizio Professionale nell'Università di Firenze
via de' Bardi, 54 - 50125 Firenze - tel. & fax: 055/215692

PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO
Procedimento n. 1229/95 R.G. n.r. e n. 1338/96 R.G. G.I.P.T.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

0. Premessa

Il sig. Bruno Falzea ha promesso l'acquisto di un alloggio compreso nel piano di edilizia economica e popolare realizzato in Grosseto, località Fosso dei Molini, dall'impresa edificatrice snc Biemme Costruzioni.

Tale piano, deciso con delibera della G.M. n. 2729/1988, è stato realizzato su un'area espropriata ai sensi della "Legge sulla Casa" n.865/1971 e concessa poi, in diritto di superficie, agli aventi diritto così come stabilito, appunto, dalla Legge 865 ricordata. Tra di essi aventi diritto figurò, appunto, la Biemme Costruzioni che, in forza del disposto della citata legge, chiese ed ottenne dal Comune di Grosseto (convenzione per atto pubblico notaio Marchio n.69/169) il diritto di superficie delle aree residenziali in questione, a fronte del rimborso delle spese di esproprio delle stesse.

La Biemme Costruzioni, si impegnava, così, ad eseguire il PEEP provvedendo alle urbanizzazioni previste al Piano e alla conseguente costruzione degli edifici che avrebbe poi venduto a privati interessati dietro il pagamento di un prezzo concordato con la Pubblica Amministrazione che la facesse ristorata dei costi affrontati (indennità di esproprio, costi di costruzione e di urbanizzazione, spese tecniche e di organizzazione, costi di esposizione del capitale) e le consentisse, com'è naturale, un ragionevole guadagno.

In seguito al contratto stipulato tra la Biemme Costruzioni e il sig. Bruno Falzea, si sono verificate consistenti incomprensioni che hanno portato il sig. Falzea ad essere attore dell'indagine che ha portato alla presente consulenza.

In sostanza il sig. Falzea, coadiuvato da suoi consulenti, contesta:

- 0.1 La consistenza dell'alloggio compravenduto
- 0.2 Il prezzo richiesto dalla Biemme per la cessione

Prima di esporre il parere maturato da chi scrive sulla questione, sarà opportuno ricordare che gli interventi edilizi consentiti —nel settore residenziale— dalla Legge sulla Casa, riguardano sia l'edilizia sovvenzionata che l'edili-

zia convenzionata.

Gli interventi di edilizia sovvenzionata vengono realizzati quasi esclusivamente da Enti Pubblici o di Diritto Pubblico come gli ex Istituti Autonomi Case Popolari (oggi ATER) per poi essere consegnate in affitto ad assegnatari scelti da graduatorie allo scopo formate dai senza casa, e contro un prezzo d'uso "politicamente" formato che possa essere sostenuto dalle categorie protette cui questa edilizia è destinata.

Finché l'alloggio non sarà riscattato resterà di proprietà dell'Ente Pubblico che l'ha edificato.

Gli interventi di edilizia convenzionata, invece, vengono condotti soprattutto da cooperative edilizie formate ad hoc da soci che abbiano tutte le caratteristiche di censo previste dalla legge per poter godere dei mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato che la legge stessa dispone. La Legge sulla Casa, per non consegnare un "monopolio" di fatto nelle mani del movimento cooperativo, consente anche alle imprese edilizie che lo richiedano, di esperire lo stesso mandato: costruire per consegnare poi gli alloggi realizzati, a soggetti che abbiano diritto a godere del tasso agevolato e alle conseguenti agevolazioni fiscali, mediante la stipula di un normale contratto di compravendita nel quale il prezzo per la cessione sarà stato concordato con il Comune competente per territorio.

L'alloggio, finché è in costruzione è proprietà del costruttore (che ne assolve tutti gli obblighi, compresi quelli fiscali) e una volta ultimato, a contratto di compravendita perfezionato, diventa di proprietà dell'acquirente.

Sia nell'un caso che nell'altro siamo davanti a operazioni produttive il cui scopo è consentire la disponibilità o il possesso di un alloggio alle categorie economiche meno agiate per le quali lo Stato rende disponibili facilitazioni fiscali e mutui agevolati accollandone il costo all'intera collettività.

È dunque ovvio che lo stesso Stato abbia inteso fissare con una certa precisione le caratteristiche che tali alloggi sovvenzionati e convenzionati debbano avere per evitare di porre sulle spalle dei cittadini il peso di costruzioni che poco abbiano delle caratteristiche proprie di un alloggio economico e popolare.

Ora è noto che un'abitazione "civile" si distingue da un'abitazione "popolare" non tanto e non più per la tipologia edilizia (ormai dettata dai piani regolatori) e per i materiali usati nella costruzione (ormai decisamente standardizzati con l'uso diffuso del cemento armato) quanto per la disponibilità di superfici accessorie agli alloggi che è diversa anche in maniera consistente tra le due edilizie: quanto meno "popolare" sarà l'edilizia, tanto maggiore sarà lo spazio destinato dal progetto agli atri di ingresso, ai vani scale, agli ascensori, alle cantine, alle terrazze, alle superfici accessorie, insomma.

Fu il D.M. 258 del 24/5/84 ad occuparsi della questione indicando i rapporti massimi che tali spazi accessori avrebbero dovuto avere rispetto alle superfici abitabili. Tali rapporti, dettati per l'intero fabbricato, devono essere soddi-

sfatti anche rispetto ai singoli alloggi senza di che il mutuo agevolato non è erogabile per la parte che eccede quei limiti. Eccoci dunque al Q.T.E. (il Quadro Tecnico Economico), predisposto dal C.E.R. (il Comitato per l'Edilizia Residenziale): il modello la cui compilazione è *conditio sine qua non* per la richiesta del mutuo agevolato all'Istituto Bancario erogante. Con la compilazione del modello si è tenuti a dimostrare che la cifra richiesta è compatibile col disposto di legge in quanto sia le superfici dei singoli alloggi considerate per il calcolo dei *costi globali* esposti (in base ai quali si concederà il mutuo agevolato) sono contenuti nei limiti ammessi sì che lo Stato non si trovi a finanziare sprechi.

Se la costruzione è finanziata con i fondi dei programmi pluriennali disposti dallo Stato, il modello, debitamente compilato, viene rimesso al *Ministero dei lavori Pubblici che lo sottopone al controllo del CER*. Secondo quanto disposto dalla citata L. 457/78 il controllo compete invece al Comune, quando la costruzione è fatta con finanziamento disposto dalla Regione ma, nella nostra, il controllo del Q.T.E. non è mai affidato ai comuni: la Regione Toscana si è infatti assunta questo onere fin dal 1988 con la L.R. n.48.

1. La consistenza dell'alloggio

È la parte prima del diverbio; spieghiamo più rapidamente che è possibile. Il calcolo della superficie, così come quello dei relativi costi di costruzione proposto dal già ricordato modello del Quadro Tecnico di Controllo, chiede di distinguere la *superficie utile* (Su) degli alloggi (quella direttamente occupata dai vani dell'abitazione e dai suoi servizi: camere, cucina, bagno, disimpegni, ecc.) da quella cosiddetta *non residenziale* (Snr) che viene distinta, a sua volta, tra *superficie non residenziale dell'alloggio* (sostanzialmente: balconi, terrazze e cantine) e *superficie non residenziale dell'organismo abitativo* (id est: del fabbricato). E sono gli atri, i porticati, i vani di sbratto condominiali, le rimesse, ecc. Il totale della Snr non può superare comunque il 45% della Su (l'eventuale parte eccedente, come nel nostro caso, non verrà considerata nel valore di costo finanziabile con mutuo agevolato). A questa si aggiunge: la *superficie* (Sp) *destinata al parcheggio* delle autovetture (in misura non superiore al 45% della Su). La somma delle due superfici (Sp +Snr) va assommata per il suo 60% alla Su dell'alloggio. Il totale porta alla determinazione della *Superficie Complessiva* (Sc) alla quale verrà applicato il costo convenzionale per determinare l'entità del mutuo a tasso agevolato concedibile.

Il conteggio esposto sul Q.T.E. compilato dal tecnico direttore dei lavori (che peraltro è stato favorevolmente accolto dal C.E.R. al cui obbligatorio controllo è stato sottoposto), viene contestato dal sig. Falzea e dai suoi consulenti in conseguenza di un episodio un po' curioso per il quale alcuni spazi nel sottotetto (dalle caratteristiche dimensionali che non li fanno catalogare tra i vani

abitabili) destinati in progetto ad accogliere le autoclavi, sono stati annessi ad altrettanti alloggi dell'ultimo piano (con anche alcune opere abusive condotte dai proprietari) dopo che le autoclavi sono state disposte al piano terreno in vani ricavati nei sottoscala.

Ne ricava il sig. Falzea: *la superficie non residenziale dell'organismo edilizio è diminuita, è diminuita di conseguenza la Snr attribuita proporzionalmente al mio alloggio e, dunque, non è più adeguato il prezzo che me ne è richiesto.*

Non pare a chi scrive che la causa indicata porti inevitabilmente a quell'effetto. Basta considerare che la superficie da dichiarare nel Q.T.E. è superficie convenzionale, convenzionalmente calcolata, non destinata a determinare né la consistenza effettiva dell'alloggio né il suo valore (e dunque il prezzo pagabile) ma soltanto l'ammontare del cosiddetto costo globale (anch'esso convenzionalmente calcolato), in base al quale, come si è detto, si determina l'importo del mutuo agevolato concedibile. Ne consegue, per paradosso, che se la superficie complessiva Sc dichiarata fosse superiore a quella effettivamente presente, ne conseguirebbe un leggero vantaggio per l'acquirente che potrebbe disporre di un mutuo a tasso agevolato di maggiore importo.

Lamentò inoltre il sig. Falzea che lo spazio per parcheggio non è in parte computabile nella Snr complessiva perché la superficie di manovra ricade su suolo pubblico. Ciò non è al momento più vero. La stessa cosa è stata pur tardivamente contestata dal Comune e l'impresa ha rimediato con opportuna variante (Dichiarazione di Inizio Attività presentata in data 13/1/1997);

Lamenta ora che lo spazio per parcheggio non è computabile né in parte né in toto nella Snr complessiva perché la sua superficie fa parte della più vasta resede del fabbricato che non è concessa in proprietà ma solo in diritto di superficie ed è pertanto considerabile a tutti gli effetti come parcheggio pubblico. L'osservazione potrà pure avere qualche effetto sul piano del diritto (nel quale non mi avventuro per difetto di competenza) ma sul piano tecnico appare un po' curiosa: alla stessa stregua tutto il terreno di pertinenza dei fabbricati edificati nei PEEP in diritto di superficie potrebbe essere considerato come verde pubblico risolvendo, così, gran parte dei problemi che affliggono gli amministratori per il rispetto dovuto agli standard urbanistici.

Risulta a chi scrive, relativamente alla Snr (Superficie non residenziale) dell'alloggio destinato al sig. Falzea che, comunque la si calcoli (sia come ha fatto il compilatore del Q.T.E. che i vari consulenti che si sono interessati della questione) la somma della Snr complessiva (dell'alloggio e dell'organismo abitativo) porta ad un risultato superiore al 45% della Su essendo, infatti: $m_q (18,27+38,42) = m_q 56,69$. La superficie esposta nella colonna 9 del quadro Q3 del Q.T.E. è invece pari a $m_q 34,38$ che risultano essere l'esatto 45 per cento della superficie utile dell'alloggio ($m_q 76,41 \times 45\% = m_q 34,38$), come richiesto dal Q.T.E.

Unità immobiliare	Fabbricato	Scala	Interno	Destinazione	Su Superficie utile	Snr superficie non residenziale	
						alloggio	org. abit.
						≤ 45% Su	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	1	1	A	76,41	18,27	29,43
2	1	1	2	A	78,05	23,96	38,60
3	1	1	3	A	76,41	18,27	29,43
4	1	1	4	A	78,05	37,24	59,99
5	2	2	1	A	78,00	18,30	29,48
6	2	2	2	A	78,00	18,30	29,48
7	2	2	3	A	78,00	18,30	29,48
8	2	2	4	A	78,00	30,15	48,57
9	3	3	1	A	78,00	18,30	29,48
10	3	3	2	A	78,00	18,30	29,48
11	3	3	3	A	78,00	18,30	29,48
12	3	3	4	A	78,00	30,15	48,57
13	4	4	1	A	78,00	18,30	29,48
14	4	4	2	A	76,41	18,27	29,43
15	4	4	3	A	78,00	18,30	29,48
16	4	4	4	A	76,41	30,12	48,52
TOTALI					1241,74	352,83	568,40

(7+8)

8/bis

47,70

62,56

47,70

97,23

47,78

47,78

47,78

78,72

47,78

47,78

47,78

78,72

47,78

47,70

47,78

78,64

Snr totale 7-8	Sp Sup. parch. ≤45% Su	Sc Sup. compl.= Su+(Snr+Sp) x 60%
9	10	11
34,38	32,94	116,80
35,12	33,09	118,98
34,38	32,94	116,80
35,12	33,09	118,98
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
35,10	33,09	118,91
34,38	32,94	116,80
35,10	33,09	118,91
34,38	32,94	116,80
558,76	528,84	1.894,26

Ma seguiamo, comunque (se pure non pedissequamente), il ragionamento condotto dal sig. Falzea, tenendo conto della variazione provocata dall'eliminazione dei quattro ex vani autoclave. Così facendo, ovviamente, diminuisce la Snr complessiva dell'organismo ediliziotanto quanto aumenta quella dei quattro alloggi degli ultimi piani in questione. Il calcolo, che segue strettamente quello necessario alla compilazione del O.T.E. (procedere diversamente sarebbe sbagliato), è esposto nella tabella qui sotto nella quale si vede chiaramente

che la superficie complessiva (Sc: è nella colonna 11) dei singoli alloggi non varia se non di un solo centimetro quadrato e solo per alcuni di essi (i dati dell'alloggio del sig. Falzea sono sulla riga grigia: è tra quelli "variati"). Ma si badi: la differenza di un centimetro rispetto ai valori presenti sul Q.T.E. compilato dal direttore dei lavori, non è dovuta alla variazione introdotta, ma solo al diverso criterio di arrotondamento delle cifre usato da un computer rispetto a quello di una calcolatrice con l'aiuto della quale fu evidentemente compilato il Q.T.E.

Il risultato è ovvio: la somma delle due superfici non residenziali (quella relativa all'alloggio e l'altra relativa all'organismo abitativo alle colonne 7 e 8 del Q.T.E. e della tabella) produce sempre un valore superiore a quello ammissibile (il 45% della Su) che, di conseguenza, resta invariato nel modello. Il risultato di questa somma si osserva nella colonna 8/bis della tabella di pag. 5, colonna che non è presente nel modello originale e che è stata qui introdotta proprio per far notare tali valori eccedenti i massimi consentiti.

Ne consegue che la variante apportata a vantaggio di alcuni alloggi non ha portato danno al sig. Falzea in quanto alla paventata diminuzione della superficie complessiva del suo alloggio che, calcolata così come disposto dal Q.T.E. per la determinazione del mutuo concedibile, non ha subito variazioni.

Ne consegue anche che se il Comune avesse avuto motivo di aggiornare il Quadro Tecnico Economico (compito che la legge non gli affida), avrebbe potuto constatare la sua invarianza rispetto a quello originariamente predisposto.

2. Il prezzo richiesto dalla Biemme per la cessione dell'alloggio

La questione, così come impostata dal sig. Bruno Falzea, è direttamente conseguente l'altra esposta al punto 1 della presente relazione.

In base a quanto abbiamo visto, seguendo il rapporto causa-effetto individuato dal sig. Falzea, ne conseguirebbe che, dal momento che non è cambiata la superficie complessiva, non è cambiato nemmeno il prezzo esigibile dall'impresa per la transazione.

Ma anche questa conclusione non è corretta. I consulenti del sig. Falzea evidentemente non conoscono la differenza che la lingua italiana e le dottrine economiche pongono tra **costo** e **prezzo**.

Abbiamo ripetutamente osservato (tanto ripetutamente che dispiace doverlo riscrivere) che la compilazione del Q.T.E. *serve esclusivamente a determinare convenzionalmente il costo globale della costruzione al solo fine di poter dimensionare la quota parte di mutuo concedibile a tasso agevolato a ciascuno dei proprietari in proporzione della superficie complessiva (Sc) dell'alloggio che gli viene consegnato.* Il costo globale, come recita il Q.T.E.: non il prezzo il quale, come dovrebbe essere noto a tutti, è comprensivo del ristoro di tutte le spese che l'impresa affronta ma anche del guadagno senza il quale simili operazioni non sarebbero possibili.

Basta, del resto, leggere con attenzione ciò che recita il quadro Q5 del solito Q.T.E.: al *costo globale* si perviene sommando le varie spese che l'impresa affronta nella costruzione:

- quelle per la parte di fabbricato fuori terra,
- quelle per la parte entro terra (le fondazioni),
- quelle per le sistemazioni esterne (recinzioni, verde, ecc.)
- quelle per gli allacciamenti ai servizi di rete (gas, elettricità, fogne, ecc.),
- le spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, collaudo, ecc.),
- le spese per le prospezioni geognostiche propedeutiche al calcolo strutturale,
- le spese per l'acquisizione dell'area (indennità di esproprio o acquisto),
- le spese per le urbanizzazioni,
- quelle per la promozione necessaria alle vendite,
- le spese dovute agli oneri finanziari, alle imposte e alle tasse.

Compensato tutto questo, l'impresa ha fatto pari e non ha nessun vantaggio ad intervenire.

Del resto la questione è chiara. La stessa Legge 865/71 più volte citata, detta senza ombra di dubbio che il *prezzo di cessione* per le opere di edilizia convenzionata (come questa in oggetto) eseguite dalle imprese, va stabilito nella convenzione che l'impresa stessa è tenuta a stipulare con il comune competente per territorio. E la stessa Regione Toscana, come si legge nel n.64 del suo Bollettino Ufficiale in data 22/11/1989 (dove si dettano istruzioni per la compilazione del Quadro Tecnico Economico), dopo aver trattato del modo corretto con il quale si perviene alla determinazione del mutuo concedibile in rapporto al costo dell'intervento, dice: *per quanto riguarda invece i prezzi di vendita degli alloggi, essi sono stabiliti nella convenzione, tra l'operatore e le amministrazioni comunali, ai sensi delle leggi prima citate* (art.35 L.865/71, art.27 comma 4 L.457/78, art.14 L.179/92; n.d.a.). E così si è anche convenuto nell'atto d'obbligo stipulato tra l'operatore e l'amministrazione comunale di Grosseto (atto notaio Marchio n.69/169, già citato) nel quale si fa riferimento non alla superficie complessiva Sc del Q.T.E., ma ad una superficie complessiva S.C. diversamente definita (vedi art. 9 della convenzione) e costituita da:

- il 100% della superficie abitabile calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni (superficie abitabile non la superficie utile del Q.T.E.);
- il 60% delle superfici non residenziali per servizi e accessori (tutte, senza la limitazione della incidenza massima del 45% dettata dal Q.T.E.).

Fanno parte delle superfici non residenziali, secondo lo stesso articolo della convenzione, "*androni di ingresso o porticati liberi, logge o balconi, cantine, soffitte, volumi tecnici, vani ascensore, centrali termiche, autorimesse e posti macchina coperti e altri locali a servizio delle residenze*".

Con questi criteri, applicando all'alloggio del sig. Falzea i dati richiesti dalla convenzione e già calcolati dall'arch. Catoni con perizia giurata che ebbe a

compilare su incarico del Comune, si ottiene:

$$\text{mq } 76,41 + (89,63 \times 60\%) = 130,19, \text{ dove:}$$

- mq 76,41 corrispondono alla superficie abitabile che, nel nostro caso è la stessa superficie utile del Q.T.E. (tutti i vani dell'alloggio, infatti, non sono più bassi di m 2,70. Se qualcuno lo fosse vedrebbe passare, nel Q.T.E., la sua superficie nella Snr);
- mq 89,63 corrispondono al resto della superficie non residenziale data da:
 - mq 18,27 di Snr di diretta pertinenza dell'alloggio (i balconi e il ripostiglio al piano terreno) che è identica a quella del Q.T.E.
 - mq 38,42 di Snr dell'organismo edilizio attribuito pro-quota all'alloggio (porticato, ingresso, vano scale, volume tecnico scale, ecc.). È diversa da quella considerata dal Q.T.E. non comprendendo la superficie delle soffitte passate alle abitazioni dell'ultimo piano ma comprendendo tuttavia l'eccedenza oltre il 40% della Su.
 - mq 32,94 di superficie dell'autorimessa coperta con quota parte degli spazi di manovra (dato assai diverso da quello esposto nel Q.T.E., perché comprende anche la superficie di manovra per l'accesso ai box senza il limite imposto dei mq 18 ed esclude quella dei posti auto scoperti in forza di quanto disposto dalla convenzione).

I diversi criteri di calcolo sopra descritti e imposti dalla convenzione stipulata tra il Comune e la Biemme Costruzioni, portano dunque al risultato di una superficie complessiva di mq 130,19 che fu indicato dal Comune di Grosseto in risposta all'istanza del sig. Falzea.

È tuttavia parere di chi scrive che anche questa questione non fosse di competenza del Comune il quale si era preoccupato di fissare il prezzo medio di base da applicarsi alla superficie complessiva di ogni alloggio per la cui determinazione aveva dettato in convenzione il criterio da usarsi lasciando alla cura e al contraddittorio delle parti contraenti effettuare i calcoli che a quei criteri conseguono.

Come anche è materia di rapporti contrattuali (e resta comunque scoperto dalle competenze professionali di chi scrive), tutto il contenzioso sollevato in merito alla correttezza dei criteri dettati dalla convenzione per l'aggiornamento del prezzo base e della aderenza a quei criteri rinvenibile nel comportamento dell'impresa, della correttezza della garanzia fidejussoria prestata, delle altre questioni che appare abbiano tutte, eventualmente, rilevanza civile.

3. Conclusioni

Vista la sostanziale correttezza del calcolo delle superfici condotto dal direttore dei lavori ing. Ludovico nella compilazione del Q.T.E.;

vista l'inefficacia a mutarne la sostanza con l'introduzione delle correzioni conseguenti il trasferimento delle superfici dei locali autoclave dalla Snr del-

l'organismo edilizio a quella specifica di alcuni alloggi;

vista comunque la non pertinenza del calcolo delle superfici così come viene condotto nel Q.T.E. ai fini della determinazione del prezzo di acquisto;

visto che l'adozione dei criteri dettati dalla convenzione per il calcolo delle superfici portano necessariamente a risultati diversi da quelli che si ottengono con i criteri dettati dal C.E.R. ed usati nella compilazione del Q.T.E. e che tali risultati coincidono con quelli indicati dal Comune di Grosseto al sig. Falzea;

visto comunque che la Legge non affida al Comune alcuna responsabilità in merito al controllo del calcolo di tali superfici,

visto che queste sono le uniche questioni che, a parere di chi scrive, potevano avere rilevanza amministrativa e penale, si ritiene con questo di aver adempiuto all'incarico affidato.

il Consulente d'Ufficio
prof. arch. Marco Jodice



Firenze, 16 marzo 2000