

Al Tribunale di Grosseto

Egregio Signor G.O.A.
Avv. GUALTIERO GUALTIERI

OGGETTO: CONTRODEDUZIONI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO DEPOSITATA AL TRIBUNALE DI GROSSETO IL 21/10/2002, RELATIVA ALLA PARTE TECNICA DELLA CAUSA CIVILE R.G. n° 1448/94, PROMOSSA DAL SIG. FALZEA BRUNO CONTRO L'IMPRESA BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. DI BARDI & MILANI.

Con la presente si sottopongono alla Sua cortese attenzione le controdeduzioni alla Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio dalle quali la S.V. Ill.ma potrà rilevare le inesattezze, carenze ed i gravi errori commessi dai CC.TT.UU. e prendere le giuste decisioni sui vari aspetti della controversia.

Grosseto, lì 16/12/2002

Con Ossequi
Avv. Andrea De Cesaris



CONTRODEDUZIONI

alla Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio, depositata presso il Tribunale di Grosseto il 21/10/02 e relativa alla vertenza n° 1448/94 R.G., **FALZEA BRUNO** contro **BIEMME COSTRUZIONI S.n.c. di BARDI & MILANI**, che si sottopongono alla cortese attenzione del Sig. G.O.A. Avv. Gualtiero Gualtieri.

Con le presenti controdeduzioni si intende far rilevare gli evidenti errori e omissioni che i CC.TT.UU. nominati dal Tribunale di Grosseto hanno commesso, nonostante la ricca documentazione da noi fornita a chiarimento dei quesiti posti dal G.O.A., pervenendo così a conclusioni errate che arrecano notevole danno al sig. Falzea Bruno.

E' necessario quindi riepilogare alcuni punti sulla base dei quali il sig. Giudice può giungere senza alcun dubbio e senza altri ausili a concludere che la C.T.U. a Lui sottoposta il 21/10/02 è **inesatta** e di conseguenza prendere le decisioni più giuste relativamente alla vertenza in corso.

E' opportuno far presente che il fabbricato ove è posto l'alloggio acquistato dal sig. Falzea, è stato realizzato in zona P.E.E.P., PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE che costituisce lo strumento urbanistico esecutivo per l'attuazione dei PIANI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. Il P.E.E.P. è finalizzato al soddisfacimento del fabbisogno abitativo dei ceti meno abbienti. L'edilizia residenziale pubblica è quella, posta in essere sia da soggetti pubblici che da privati, finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati. Si distingue in:

a) edilizia sovvenzionata, cioè quella attuata dagli enti pubblici sia per la costruzione di nuove abitazioni che per il recupero degli edifici esistenti;

b) edilizia agevolata-convenzionata, cioè quella finanziata con mutui agevolati concessi a Enti, cooperative, imprese di costruzione o privati singoli e convenzionata a seconda dei casi, in base all'art. 35, legge n° 865/1971 o in base agli artt. 7 e 8, legge n° 10/1977 ovvero in base alla legge n° 457/1978.

Questo tipo di edilizia è quella che interessa il nostro caso e mai alcuno ha avuto dubbi!

Dopo questa premessa, desideriamo sottolineare che nella Relazione Tecnica redatta per conto della PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI GROSSETO nel PROCEDIMENTO PENALE R.G. n° 1229/95 e n° 1338/96 nei confronti della Impresa Biemme, il C.T. arch. Giancarlo Tesei era giunto a conclusioni ben diverse, molto più vicine alla realtà, anche se carente sotto alcuni aspetti, pertanto chiediamo che della stessa Relazione il G.O.A. voglia tener debito conto (si allegano le pagg. 21 - 22 - 23 e 24 relative a dette conclusioni).

Tutte le nostre perizie depositate agli atti di causa permettono di avere maggiormente chiari, nei dettagli, i quesiti affrontati, ma la sostanza è qui riassunta in modo semplice e comprensivo per poter capire assolutamente che la C.T.U. depositata il 21/10/02 deve essere rivista completamente e non può essere tenuta in debita considerazione.

Riteniamo che non ci siano assolutamente valide ragioni che abbiano potuto permettere la mancanza di considerazione delle nostre relazioni peritali, della documentazione depositata ed in particolare della nostra ultima relazione riassuntiva, (elaborata dietro richiesta dei CC.TT.UU. appositamente per render loro più semplice ed immediata la ricostruzione dei fatti e la comprensione degli aspetti tecnici e legali), in quanto i CC.TT.UU.

hanno avuto a loro disposizione ben sei mesi di tempo (dal 22/04/02 al 21/10/02) con pregresse operazioni peritali, che hanno certamente semplificato il loro compito, svolto in primo luogo dal geom. Claudio Camilloni, ed in secondo luogo dall'ing. Alessandro Ceciari; inoltre hanno potuto contare sulla nostra massima collaborazione che ha consentito di soddisfare ogni loro richiesta. Una consulenza elaborata con riflessione e ponderatezza avrebbe certamente portato a risultati ben diversi.

Si tenga inoltre presente che i CC.TT.UU. che si sono avvicendati, hanno impiegato quasi cinque anni per arrivare alle loro conclusioni!

E' ormai diventata una consuetudine sentire dire che memorie, perizie o scritti in genere troppo prolissi, corrono il rischio di non essere lette da chi deve valutarli; pur non condividendo questa mentalità, consideriamo al limite, che questo sia stato l'unico motivo per indurre i CC.TT.UU. a non leggere attentamente la nostra perizia presentata il 18/07/02 e di conseguenza documentarsi in merito prima di dare un loro giudizio.

Se le presenti controdeduzioni non dovessero risultare sufficientemente chiare al Giudice al fine di poter emettere un giudizio completamente sereno ed imparziale, lo invitiamo a voler tenere in considerazione soprattutto la nostra **Relazione Riassuntiva presentata ai CC.TT.UU. il 18/07/02** e tutta la nostra documentazione già depositata agli atti di causa.

Non ci risulta che sia stata depositata dal C.T.P. della parte avversa, arch. Antonio Camarri, alcuna relazione riassuntiva, contrariamente all'impegno assunto durante il sopralluogo del 05/06/02 presso l'abitazione del sig. Falzea, probabilmente perché non aveva elementi fondati da far valere: al proposito, è illuminante che le deduzioni tecniche di controparte siano tenute dal rag. Milani, anziché dal suo consulente!

Facciamo ora rilevare al sig. G.O.A., quesito per quesito, quanto i CC.TT.UU. hanno ommesso o riportato erroneamente nella loro Relazione di Consulenza.

1° QUESITO: VERIFICARE LA RISPONDENZA DEL FABBRICATO ALLE NORME CHE REGOLANO GLI INTERVENTI SULL'EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA.

I CC.TT.UU. erano stati chiamati a verificare non solo la documentazione progettuale e controllare che questa fosse in regola con le concessioni o dichiarazioni rilasciate dal Comune, **ma a verificare soprattutto la rispondenza del fabbricato alle Norme che regolano gli interventi sull'Edilizia Agevolata Convenzionata.** In merito vi era da considerare che la tavola 10 di progetto prevedeva degli spazi di manovra addirittura **esterni al lotto** e pertanto in contrasto con la tavola 14 dove veniva indicato il limite del lotto in modo corretto. Inoltre, sia il progetto iniziale, per il quale era stata rilasciata Concessione Edilizia n° 437 del 23/09/1991, sia la variante n° 52 del 06/02/1993, sottoposta ad approvazione della C.E.C. prevedevano al 3° piano, n° 8 volumi tecnici in uso comune (un bilocale composto da un vano per installare il serbatoio idrico ed un altro vano da utilizzare come stenditoio, entrambi a servizio di due alloggi posti al 1° ed al 2° piano). **La Biemme però vendeva tali locali, soltanto agli 8 proprietari degli alloggi posti al 2° piano e successivamente, per mal sistemare l'abuso, presentava sanatoria edilizia che il Comune approvava, commettendo un grave illecito. Pertanto il fabbricato non è più rispondente alle Norme Tecniche per i seguenti motivi:**

1) I **volumi tecnici** (considerati pure depositi occasionali) non erano soggetti al pagamento degli oneri concessori, essendo accessori di tutti gli alloggi, quindi in uso condominiale. Per tali locali invece erano stati erroneamente computati 612,59 mc. in eccedenza, **di**

conseguenza era, già in partenza, stato determinato un Prezzo Medio Base maggiore rispetto a quello corretto. Il Comune riconosceva questo errore e consentiva alla Biemme il recupero della somma di £. 22.985.602 relativa al costo dell'area ed al costo delle urbanizzazioni. L'Impresa però non rispettava l'originaria destinazione di detti locali, infatti non installava il serbatoio idrico allo scopo di venderli in proprietà esclusiva dei promissari acquirenti degli alloggi posti al secondo piano, facendosi per questo pagare somme extra dell'ordine di £. 24.000.000 pro capite. In tale modo l'Impresa sottraeva i suddetti locali alla legittima proprietà dei promissari acquirenti degli alloggi posti al primo piano, quindi contravveniva a quanto imposto dalle Norme Tecniche e Procedurali per la realizzazione degli interventi di Edilizia Agevolata Convenzionata ed inoltre recuperava illegittimamente la somma restituita dal Comune, perché trasformava questi locali per predisporli addirittura all'uso abitativo (vedere la documentazione fotografica allegata alla Consulenza D'Ufficio).

2) Sull'area prevista per insediamenti di Edilizia Economica e Popolare per giunta Convenzionata, perché data in concessione dal Comune alle imprese o cooperative, non è possibile realizzare volumetrie extra, lasciando all'Impresa la libertà di destinarle, utilizzarle e venderle a suo piacimento, tanto più se non vengono pagati gli oneri concessori al Comune, come nel caso dell'edilizia residenziale privata.

3) Abbiamo ripetutamente fatto notare che anche nel Quadro Tecnico Economico, Q.T.E. (sia iniziale che finale), le superfici relative alle soffitte sono state ripartite in parti uguali a tutti i sedici alloggi del primo e del secondo piano e, anche se il Q.T.E. ha valenza solo ai fini del finanziamento, le quantità in esso riportate, devono essere, e sono state, riportate, ribadiamo in merito alle soffitte, correttamente. Purtroppo, il Falzea, proprietario di alloggio posto al primo piano, nel momento in cui si avvedeva delle difformità tra l'atto preliminare di compravendita e gli elaborati progettuali da cui il preliminare derivava dal punto di vista tecnico, stranamente non si vedeva riconosciuto il trasferimento, nonostante gli fosse stata attribuita la relativa superficie. Per cui anche da questo si può dedurre che il progetto regolare iniziale non è stato rispettato.

Siamo obbligati a ripetere che il **B.U.R.T., Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 64 del 22/11/89**, in merito alle Norme Tecniche in esso recitate (dalla pag. 11 alla pag. 15), al punto 1.4, lettera b, paragrafo 6), pag. 13, detta: <<Tali norme prevalgono sui regolamenti edilizi e sulle Norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti>>. Gli artt. 7 e 8 della Legge n° 10/77 prevedono l'esonero dal pagamento del costo di costruzione per richiedenti (concessionari) che si impegnino, a mezzo di Convenzione redatta in conformità a quella tipo regionale; quindi il Comune, va chiarito, ha la delega, non la potestà a determinare il prezzo e redigere la Convenzione sulla base di quella tipo regionale, ciò significa che i parametri pubblicitici in essa contenuti vanno determinati applicando criteri conformi alle norme Regionali, che a loro volta devono rispettare le leggi statali.

Anche chi non vuole, non può fare a meno di capire che non si possono edificare volumi extra, perché le Leggi sull'Edilizia Agevolata Convenzionata impongono dei limiti. **La Legge Regionale 11 luglio 1988, n° 48 all'art. 1, voce finalità, recita: <<Al fine di ridurre la tensione abitativa e favorire l'accesso alla casa alle categorie sociali meno abbienti, la presente Legge promuove il finanziamento straordinario di programmi integrativi speciali regionali di edilizia residenziale – agevolata – convenzionata>>.** Questo tipo di edilizia e specificatamente l'intervento edificatorio di che trattasi è regolamentato da una serie di **Leggi statali: 18/04/62 n° 167, 22/10/71 n° 865, 28/01/77 n° 10 e 05/08/78 n° 457 (afferente al quinto biennio), alle quali si sono conformate, per regolamentare nell'ambito della regione, le Leggi della Regione Toscana: 30/06/84 n° 41 e 11/07/88**

n° 48 che prescrivono i criteri per determinare prezzi calmierati e comunque inferiori rispetto ai prezzi di mercato, tassi agevolati, ma impongono vincoli tecnici fra i quali le volumetrie (o superfici) massime ammissibili e Norme Tecniche, con parametri pubblicitici, quali il Prezzo Medio Base (P.M.B.) applicabile e le definizioni relative alle superfici. (Si allega B.U.R.T. del 20/7/1988 n° 42 con specifico riferimento agli articoli 2 e 5)

Sanno solo i CC.TT.UU. come possono avere avuto il "coraggio" di dichiarare che: "Le disposizioni e le indicazioni, infine, della Regione Toscana si intendono riferite unicamente alle agevolazioni concesse dalla stessa Regione Toscana e quindi non applicabili al caso in esame".

Per quanto riguarda il C.E.R., Comitato per l'Edilizia Residenziale a questo interessano i limiti relativi al finanziamento, ma nulla si può obiettare sui limiti Regionali imposti ai fabbricati da edificare. Tale considerazione si può evincere anche dalla stessa NOTA della SEGRETERIA C.E.R. DEL 05/05/99 allegata alla C.T.U. ove al 1° comma della seconda pagina afferma che: <<..... si è voluto tener conto del fatto che, in molti casi, il dimensionamento della superficie non residenziale costituisce una sorta di obbligo che occorre assumere in fase di progettazione, in quanto derivante dalle norme tecniche di attuazione del piano di zona>>. Tale affermazione significa chiaramente che la progettazione deve rispondere alle Norme tecniche approvate dalle Leggi Regionali, come sopra specificato dal B.U.R.T. per cui è chiaro che anche i Q.T.E., devono essere compilati e riportare dati rilevati dal progetto, che devono essere effettivi e corretti. Nel nostro caso 1/16 delle superfici dei locali tecnici è stata attribuita al Falzea, ciò conferma ulteriormente quanto previsto nel progetto iniziale. Se così non fosse stato, si sarebbe potuto attribuire al Falzea nel Q.T.E. una superficie inferiore a quella massima senza alcun problema. Maggiore della massima non si può, minore certamente sì. Il calcolo dimostrativo di quanto affermato viene da noi qui di seguito ancora riportato (vedi Q.T.E. colonna 8 e tavola 10, relativa agli schemi planivolumetrici, dell'ing. Antonio Ludovico):

porticati liberi	mq.	403,45	:	16	=	25,21	mq.
androni d'ingresso	mq.	24,00	:	16	=	1,50	mq.
soffitte (sottotetto h = 2,70 m.)	mq.	188,43	:	16	=	11,78	mq.
				TOTALE	=	38,49	mq.

Nel Q.T.E. sono state considerate tutte le superfici (talune anche false, come gli spazi di manovra, o non computabili, come quella del porticato), quindi ANCHE QUELLE RELATIVE ALLE SOFFITTE, e ciò è documentato in modo inconfutabile dal certificato redatto dall'ing. Antonio Ludovico, direttore dei lavori della Biemme, relativo al calcolo della superficie virtuale dell'edificio, che i CC.TT.UU. non hanno tenuto in alcuna considerazione (esaminare l'allegato n° 35 alla nostra relazione riassuntiva) e dalle due formule, relative al calcolo degli oneri di urbanizzazione e dell'area, che concorrevano a determinare il Prezzo Medio Base, nelle quali si consideravano 612,59 mc. relativi appunto ai locali realizzati al 3° piano (serbatoi idrici e stenditoi, definiti anche volumi tecnici, o depositi occasionali, o soffitte o sottotetto, avente altezza da pavimento a soffitto di 2,70 m.).

Da rilevare che nel Q.T.E. e negli altri elaborati progettuali non sono mai state considerate le superfici relative a tutti i piani dei vani scala perché non concepibili nel calcolo della Superficie non residenziale, S.n.r..

Si può quindi concludere che la risposta al 1° quesito è negativa: Il fabbricato allo stato attuale non risponde alle norme che regolano gli interventi sull'Edilizia Agevolata Convenzionata. Per poterne regolarizzare la situazione necessita sanare i locali autoclave

posti al piano terra e restituire all'uso condominiale i locali del 3° piano, come da imposizione progettuale originale.

Se fossero stati previsti volumi non rientranti nell'intervento di Edilizia Agevolata Convenzionata, nel progetto sottoposto all'approvazione si sarebbe dovuto evidenziare chiaramente che le relative superfici erano volumetria (o superfici) non rientranti o non soggette alle norme o all'intervento di Edilizia Agevolata. Inoltre la restituzione delle somme versate per gli oneri concessori si sarebbe potuta effettuare soltanto se si fosse trattato di volumi tecnici accessori, come da progetto, e quindi di pertinenza a tutti gli alloggi realizzati con intervento di Edilizia Agevolata Convenzionata, come previsto anche dal B.U.R.T. n° 64 del 22/11/89, alla pag. 12, voce 1.4, lettera b), punto 1). Altrimenti se i volumi di cui trattasi non fossero stati tali (come poi si è verificato), ma volumetrie aggiuntive (extra, cioè di proprietà esclusiva dell'impresa), per prima cosa non si sarebbero potuti decurtare dal pagamento degli oneri concessori e per seconda cosa non avrebbero potuto usufruire del mutuo agevolato (sono invece stati inseriti nel Q.T.E.), nè delle agevolazioni previste dall'Edilizia Agevolata Convenzionata, e cioè:

- 1) non pagamento della quota di costruzione;
- 2) pagamento degli oneri di urbanizzazione nella misura prevista per i piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 20/01/77 n° 10.

Ma anche chi non è competente in materia riesce a capire quanto riporta la Convenzione all'art. 3 che recita nel modo seguente: <<... la somma di metri cubi (4640,00 + 2118,54) x lire/mc. 25.522 = lire 172.491.450, oltre alle **somme aggiuntive** derivanti da altre **eventuali volumetrie accessorie consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zona (SCALE E GARAGES a PIANO TERRA)** >>.

Risulta pure chiaro che:

a) I **612,59 mc.** riguardanti i **volumi tecnici**, previsti al terzo piano (stenditoi e serbatoi idrici), erano compresi già nei **2118,54 mc.** determinati sommando:

PIANO TERRA AUTORIMESSE	mc. 1078,27
PIANO TERRA RIPOSTIGLI + SCALE	mc. 427,68
PIANO SOTTOTETTO (O PIANO DI COPERTURA O VOLUMI TECNICI)	mc. 612,59
Totale	mc. 2118,54 ;

La superficie di queste soffitte ribadiamo è stata considerata, pro quota, pari ad 1/16, nel Q.T.E. alla colonna 8 riguardante la S.n.r. relativa all'organismo abitativo. La dimostrazione lampante di questa nostra certezza è riscontrabile nel **documento redatto dall'ing Antonio Ludovico che riporta il calcolo della superficie virtuale dell'edificio**. In questo documento, conforme al Q.T.E., risultano espresse analiticamente tutte le quantità delle superfici del fabbricato (ripetiamo alcune false, altre non computabili) con specificate le rispettive voci. Nel calcolo relativo alla S.n.r., al secondo rigo si individua la voce: "**soffitte di pertinenza**". Non si individua invece alcuna superficie imputabile a vani scala. Questa superficie è stata inventata dai CC.TT.UU. per sostituirla a quella reale delle soffitte al fine di non ammettere ulteriore decurtazione nella superficie da imputare al Falzea. La somma di tutta la S.n.r. determina un totale di mq. 921,32. Questo totale è identico alla somma della S.n.r. riportata alle colonne 7 e 8 del Q.T.E., di mq. 921,23 (mq. 305,43 + 615,80). Tale confronto fra i due elaborati progettuali, permette anche a chi non ha competenza tecnica, di capire che nella colonna 8 del Q.T.E. è compresa la superficie relativa alle soffitte ripartita in quota parte fra tutti i 16 acquirenti degli alloggi, infatti la quantità di superficie di mq. 38,42 (rigo 14) attribuita al Falzea è identica a quella attribuita all'alloggio posto al secondo piano (rigo 16), al quale, di fatto, è stato illegittimamente assegnato, in uso esclusivo, questo accessorio. Al sig. G.O.A. risulterà certamente chiaro questo argomento. Come mai non è

risultato altrettanto chiaro a tre tecnici (due ingegneri ed un geometra nonché geologo), che hanno però saputo creare una nuova e diversa superficie!?

b) L'Impresa non ha pagato al Comune alcuna somma aggiuntiva riguardante i volumi realizzati al 3° piano e ciò conferma ulteriormente le caratteristiche dei locali tecnici condominiali che appunto rientravano nell'intervento agevolato e convenzionato, bensì la quota ad essi relativa è stata restituita alla Biemme che se ne è appropriata senza alcun diritto. Anche il comune cittadino intuisce facilmente che se si fosse trattato di volumi extra (qualora fosse stato possibile realizzarli) l'Impresa avrebbe dovuto pagare oneri e costo dell'area a parte. Sarebbe comodo, ma non legittimo, ritrovarsi un'area sulla quale costruire senza pagare né oneri, né il costo della superficie stessa;

c) Le **eventuali** volumetrie accessorie consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zona è chiarito che possono essere solo **scale e garage al piano terra e nient'altro.**

Quanto sopra esposto è stato anche riportato nella nostra Relazione Tecnica riassuntiva consegnata ai CC.TT.UU. ma dobbiamo dedurre che non le abbiano degnate di uno sguardo con grave danno per la Giustizia.

2° QUESITO: DETERMINARE IL PREZZO MEDIO BASE (P.M.B.) DELL'ALLOGGIO ALLA DATA DI STIPULA DELLA CONVENZIONE TRA COMUNE DI GROSSETO E BIEMME COSTRUZIONI.

Di tutta la Consulenza riteniamo che questo sia stato l'argomento nel quale i CC.TT.UU. hanno fatto le peggiori considerazioni e conclusioni.

Il Prezzo Medio Base, è di **£./mq. 1.057.490**, già stabilito all'art. 9 dalla Convenzione che chiaramente recita la condizione contrattuale più importante nel seguente modo: <<Il Prezzo Medio di prima cessione - Prezzo Medio Base (P.M.B.) degli alloggi viene stabilito **alla data della stipula della presente convenzione, salvo aggiornamento, in lire 1.057.490 al metro quadrato di superficie complessiva**>>. Tale prezzo non può essere variato per alcuna ragione se non per effetto della revisione-prezzi come fissa la stessa Convenzione all'art. 10 che, spiega che: <<Il prezzo medio base di cui al precedente articolo, **può essere aggiornato** per il periodo intercorrente **dal mese successivo a quello di stipulazione della Convenzione alla fine del mese di ultimazione lavori**>>. Nel nostro caso però non è **applicabile anche** per la dichiarazione del 25/10/1991 allegata al contratto preliminare; ciò è stato pure confermato dall'avv. Guidoni nella sua memoria presentata fuori udienza l'01/06/00, alla pag. 4, punto 7.- Revisione del prezzo (vedere allegato n° 33 alla nostra Relazione Tecnica riassuntiva del 18/07/02).

In nessun contratto pubblico si è mai applicata una revisione del prezzo **anteriore alla data contrattuale**. In tutti, e questo è fatto ben noto alle Amministrazioni, ai Tecnici, alle Imprese e pure ai Legali, la revisione dei Prezzi o aggiornamento, decorre dalla data del contratto **in avanti**. I prezzi fissati nelle Convenzioni, nei contratti di appalto **sono invariabili e non è mai successo** che i prezzi, una volta accordati, vengano aggiornati **retroattivamente**.

Il Prezzo Medio Base stabilito nella Convenzione in £./mq. 1.057.490, veniva rideterminato dal Concessionario e dal Comune in **£./mq. 1.067.490 (ciò accadeva nell'anno 1995, dopo quattro anni dalla sua determinazione)**, ma senza che provvedessero a stipulare una nuova Convenzione. Detto aumento del prezzo avveniva addirittura **dopo l'ultimazione dei lavori (ritardata al 15/12/93)**, quando si erano già stipulati alcuni contratti di compravendita e **quando si sarebbero dovuti già stipulare tutti gli altri contratti (i cui tempi imposti dalla normativa scadevano nel febbraio 1993).**

Comunque questo prezzo è **ben lontano** da quello che i CC.TT.UU. hanno riportato nella loro relazione peritale.

Il quesito posto dal G.O.A. al quale i CC.TT.UU. hanno risposto in modo errato, chiedeva di DETERMINARE IL PREZZO MEDIO BASE (P.M.B.) DELL'ALLOGGIO ALLA DATA DI STIPULA DELLA CONVENZIONE TRA COMUNE DI GROSSETO E BIEMME COSTRUZIONI; per determinare tale Prezzo, se i CC.TT.UU. avessero voluto effettuare un nuovo calcolo, sarebbero dovuti ripartire (come dettato dal B.U.R.T. n° 64/89) dal Costo di costruzione stabilito al febbraio 1981 dalla Regione in **£/mq. 305.000**, aggiungere l'Incidenza **corretta** delle fondazioni (**8,05%** ed aggiornarne il prezzo (**139,46%**), aggiungere le spese generali, l'incidenza dell'area e degli oneri di urbanizzazione ottenendo un Prezzo Medio Base di **£./mq. 989.800** (vedere la nostra Relazione riassuntiva alla pag. 24).

Ai CC.TT.UU. abbiamo fatto rilevare l'errore commesso dal Comune di Grosseto nel calcolo degli oneri relativi ai depositi occasionali in virtù del quale veniva restituita alla Biemme la somma di **£. 22.985.602**, per cui in quella circostanza il P.M.B. si sarebbe dovuto rideterminare in **£./mq. 1.055.337**, ma di tutto ciò non hanno nemmeno fatto cenno nella loro Relazione di Ufficio.

Inoltre, nella nostra Relazione riassuntiva abbiamo fatto presente che nel calcolo del P.M.B. la percentuale relativa al costo delle opere per fondazioni, ecc., risultava **al massimo pari all'8,05% (vedere calcolo, allegato n° 4 al verbale di perizia tecnica asseverato con giuramento degli ingg. Sarino Iuppino e Attilio Regolo in data 05/12/2000)**, e che quella del 15,16% applicata dalla Biemme e accettata dal Comune per determinare il P.M.B. superava la quota massima del 14% imposta dalle Norme Tecniche (vedere B.U.R.T. n° 64/89 alla pag. 13 punto 1.5, lettera c).

I CC.TT.UU. però non ne hanno tenuto conto e non lo hanno nemmeno fatto presente nella loro Relazione tecnica! Perché hanno fatto dell'analisi del prezzo, solo commenti (errati) sull'aggiornamento e non anche sulle singole voci da noi specificate quali ad es. l'incidenza delle volumetrie detratte relative alle soffitte? Perché non hanno esplicitato l'analisi del prezzo, voce per voce, ma hanno dato solo il presunto risultato, nascondendo all'evidenza tutti i dettagli con i relativi errori?

Perfino la Biemme ammetteva che, in seguito alla somma di **£. 22.985.602** restituita per la decurtazione della volumetria delle soffitte, di conseguenza si è ridotto il P.M.B. da applicarsi per la vendita degli alloggi. Infatti l'avv. S. Guidoni lo affermava nelle Sue osservazioni alla Relazione del C.T.U. depositate in Procura in data 08/09/97 (vedere allegato n° 44, pag. 5, alla Relazione riassuntiva del 18/07/02) e l'arch. A. Camarri lo ammetteva nelle sue osservazioni tecniche inviate al primo C.T.U. geom. C. Camilloni in data 24/09/98 (vedere allegato n° 45, pag. 1, alla Relazione riassuntiva del 18/07/02). Detta ammissione infine si riscontra pure nell'ultimo estratto conto allegato alla memoria come doc. n° 10 depositata fuori udienza dall'avv. S. Guidoni in data 01/06/2000 nel quale, al punto 5, risulta la riduzione per quota parte rimborso maggiori oneri addebitati dal Comune di **£. 1.579.853** (vedere allegato n° 46 alla Relazione riassuntiva del 18/07/02). Invece i CC.TT.UU. **di questo non fanno alcun cenno, addirittura riportano il coefficiente della revisione prezzi che non fa parte del quesiti del G.O.A. ed omettono invece di riportare l'informazione molto importante relativa alla dichiarazione allegata all'atto preliminare di compravendita con la quale l'Impresa prometteva che non ci sarebbe stato aumento del prezzo convenuto e che il prezzo stabilito sarebbe rimasto inalterato e non avrebbe subito quindi variazione alcuna per effetto dell'aumento dei costi di costruzione.**

Se il G.O.A. ammetterà, come giusto che sia, le volumetrie del 3° piano rientranti nell'intervento previsto dalla Convenzione e quindi condominiali, la Biemme, che per tali

volumi (soffitte) ha preteso un extra per alloggio di mediamente 24.000.000 milioni di Lire (£.1.000.000 a mq.), considerando che gli acquirenti degli alloggi dei secondi piani erano già di per sé proprietari del 50% di queste, dovrebbe restituire in proprietà del condominio le soffitte. Inoltre ci sarebbe da riconoscere un rimborso al Falzea relativo al mancato godimento, fino alla data della decisione, oppure un equivalente in denaro pari al valore delle stesse, oltre ad un rimborso al Falzea relativo al mancato godimento fino alla data della sentenza. Tale valore è pari all'ammontare pagato dal proprietario del 2° piano per l'acquisto, in quanto si ripete questi era già proprietario del 50% dei locali e del terrazzo.

3° QUESITO: DETERMINARE LA SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'ALLOGGIO PROMESSO IN VENDITA DALLA BIEMME AL FALZEA.

Ci fa piacere constatare che nella risposta al quesito i CC.TT.UU. abbiano almeno escluso l'esistenza di una Superficie Convenzionale, concetto, inventato dalla Biemme (ed adottato dal Comune) per uso di propria convenienza, per poterci speculare e camuffare la realtà.

E' necessario innanzitutto capire che la Superficie sia al fine della vendita dell'alloggio, sia al fine del finanziamento del mutuo **è una sola ed è: la Superficie complessiva (S.c.)**. Infatti in tutte le perizie redatte da tre Consulenti Tecnici che si sono prestati per conto della Biemme **si dichiara esclusivamente la superficie complessiva** (e non convenzionale come presentata nell'estratto conto redatto dalla Biemme e nei vari certificati rilasciati dal Comune). Non ci sono Superfici Complessive valide per il finanziamento, altre valide per pagare gli oneri ed altre valide per i conteggi con l'impresa costruttrice e addirittura altre valide per altre ragioni. La Superficie Complessiva è ben definita anche **dalle Norme Tecniche di Attuazione per l'edilizia agevolata convenzionata relative alla deliberazione 26/07/1989, n° 356, di cui alla Legge Regionale 11/07/88 n° 48, pubblicata nel B.U.R.T. del 22/11/89 n° 64 e risulta dall'applicazione della seguente formula:**

$$\text{S.c.} = \text{S.u.} + 60\% \text{ S.n.r.}$$

Il D.M. LL.PP. n° 801 del 10/05/77 chiarisce e puntualizza aspetti già compresi in altre leggi e norme tecniche all'art. 2, ultimo comma che così recita: <<**I porticati di cui al punto c) - androni di ingresso e porticati liberi - sono esclusi dal computo della Superficie Complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico**>>, tale Superficie Complessiva **è sempre la stessa**, non una superficie valida solo ai fini del pagamento della Bucalossi e diversa per altri casi, altrimenti la si sarebbe chiamata in altro modo. Per questa ragione **i portici, essendo soggetti a servitù di uso pubblico, la relativa superficie deve essere esclusa dal calcolo della Superficie Complessiva**. Anche il Testo Pirola riporta lo stesso concetto (vedere allegato n° 37, alla pag. 184, alla Relazione riassuntiva del 18/07/02) senza riferirsi alla legge Bucalossi, chiaramente perché il Concetto di Superficie Complessiva ed il suo calcolo è **unico**. Infatti in tale D.M. la definizione, i concetti e la formula da adoperare sono identici e ciò **indipendentemente dal massimo ammesso** (40% o 45% rispettivamente in relazione alla formula vigente o a quella successiva che introduceva la voce Superficie parcheggi, S.p.) e nel nostro caso la S.c. reale è minore di entrambi valori, per cui non esiste il problema del massimo ammissibile, ma di un calcolo corretto.

Per chi non è chiaro il significato di **androne di ingresso**, riportiamo fotocopia del vocabolario di Italiano Zingarelli (Ed. Zanichelli), che spiega che tali spazi sono **"al piano terreno degli edifici, passaggio che dalla porta di ingresso principale immette alla scala ..."**;

quindi la superficie di tali spazi risulta essere di m. 9,00 x m. 4,00 = **36,00 mq.** e non 219,00, computata dai consulenti, inventando una superficie ad ogni piano del vano scala.

Inoltre dobbiamo specificare che i CC.TT.UU. hanno considerato tutti i piani che sono complessivamente quattro. In base a quale criterio o articolo delle norme abbiano i Consulenti potuto considerare tale superficie, lo dovrebbero spiegare. **Non esiste nessuna normativa che dica che la superficie del vano scala si considera ad ogni piano del fabbricato e che più piani si hanno e più sono i vani scala da computare.** Nemmeno nell'edilizia privata quando si vende un appartamento si considera il vano scala. Mai sentito!! Anche la pg. 137 del testo Pirola già sottoposta all'attenzione dei CC.TT.UU. specifica che "Le superfici destinate a scale, anche di natura condominiale, non vanno comprese nel computo del costo di costruzione dell'edificio soprattutto perché l'identificazione dei locali soggetti al contributo di urbanizzazione per la parte relativa alla quota costo, operata dal D.M. 19/5/77, successivamente prorogata, non include le scale tra le superfici non residenziali adibite a servizi accessori" e, come sopra chiarito, che la superficie non residenziale è unica (in quanto se variasse questa avremmo differenti sup. Complessive), si riconferma che le superfici destinate a scale non vanno computate.

Relativamente al computo delle superfici che compongono l'alloggio, anche se non era necessario, avevamo spedito ai CC.TT.UU., tramite FAX del 15/10/2002 (che alleghiamo in modo completo), copia del D.M.LL.PP. n° 801 del 10/5/1977 relativa il metodo di computo della superficie utile, S.u., ma anche questa volta i CC.TT.UU. hanno evitato di considerarci. Questo decreto specifica che "Per Superficie Utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, **vani di porte e finestre**, di eventuali scale interne, di logge e di balconi"; allo stesso FAX allegavamo pure copia della circolare 27/2/1965 n° 86/ter e copia del D.M. n° 9816 del '75 che recitavano lo stesso concetto in modo identico e che chiariscono anche ai dubbiosi **che i vani delle porte non vanno considerati** (ed è fatto pure noto); per vani delle porte in planimetria chiaramente si intendono le soglie. Anche il Testo Pirola alla pag. 183, riporta che **la Superficie Utile va misurata al netto delle soglie di passaggio da un vano all'altro**. Tale aspetto è pure confermato dal valore della S.u. riportato sulla planimetria originale di progetto dell'alloggio che deriva dalla somma delle superfici dei singoli vani, che, sono calcolati tutti al netto delle soglie. Così vale pure per le autorimesse, **ma soltanto al Falzea**, la superficie è stata considerata dai CC.TT.UU. comprensiva di una parte della soglia, e riportata come tale nelle tabelle millesimali, mentre per le altre autorimesse di identica metratura è stata considerata al netto della soglia, come è giusto e come è da progetto. Giacché tutta la documentazione allegata alla Relazione riassuntiva, non è servita a rendere chiaro ai CC.TT.UU. questo argomento, alleghiamo inoltre stralcio della **Gazzetta Ufficiale del 30/09/1988 n° 230** che, alla pag. 19, lettera d, **stabilisce e conferma il concetto di Superficie utile abitabile**, ed alla lettera f, definisce e conferma pure il concetto di Superficie complessiva, S.c., riportando infine la formula. Come ci spiegano questo fatto i CC.TT.UU.? Due pesi e due misure, oppure solo errore nel modo di computare le superfici? In ogni caso tale errore dovrà essere corretto nel ricalcolo delle tabelle millesimali.

La lettera inviata a titolo solo informativo dall'ing. Bosco all'ing. Paolo Candini affermava che la superficie utile dell'alloggio e quella dei balconi era inferiore rispetto a quella riportata nelle tavole di progetto, ma contemporaneamente, allo scopo di evitare molte perdite di tempo, veniva dall'ing. Bosco confermata la disponibilità di accettare le quantità relative alle superfici riportate nella planimetria del progetto originale, come altre volte affermato.

Dopo il sopralluogo, non richiesto, per controllare le superfici dell'alloggio, dal quale i CC.TT.UU. si sono resi conto che la Superficie Utile effettiva è minore di quella dichiarata in planimetria, è necessario che i CC.TT.UU. o chi per loro **rifacciano il calcolo** sia della S.u. che della S.n.r. tenendo conto delle inesattezze commesse computando nella S.u. anche le

superfici dei vani delle porte interne, e nella S.n.r. le soglie delle porte di accesso ai balconi, le scale al posto degli androni ed i porticati soggetti a servitù di uso pubblico, nonché una parte della soglia del garage.

Facciamo notare a questo punto, anche se in precedenza avevamo ritenuto che non ne valesse la pena per evitare lungaggini in quanto si tratta di un valore trascurabile, che la planimetria del progetto originale riporta errata in eccesso la superficie delle due camerette per cui la Superficie utile, Su, somma di tutte le singole superfici dei vari vani era già errata in partenza in eccesso di 0,40 mq. circa, e le misurazioni effettive danno una superficie ancora più ridotta.

Per quanto riguarda il calcolo delle tabelle millesimali, e solo per questo scopo (e non quindi per il calcolo del prezzo dell'alloggio), per facilitare le operazioni di calcolo ed evitare perdite di tempo, siamo ancora in ogni caso favorevoli ad accettare la compilazione delle tabelle in base ai valori delle superfici riportate in progetto, chiaramente purché **siano considerati, a seconda della decisione che riterrà giusta il G.O.A.:**

- I locali del terzo piano ad uso condominiale, come sarebbe giusto che fosse, con la restituzione degli stessi anche ai proprietari degli alloggi dei primi piani, come da nostra richiesta;

oppure:

- gli stessi locali, per i quali dovrà riconoscersi a parte un indennizzo da dare al Falzea, **considerati come Superficie Utile facente parte degli alloggi del 2° piano, senza abbattimento del 40%** (da ricordarsi pure che questi godono anche degli stenditoi scoperti da considerarsi nella S.n.r.) perché praticamente esclusi dalla Biemme dall'intervento di edilizia convenzionata agevolata e venduti ai proprietari degli alloggi del 2° piano a un prezzo superiore a quello degli alloggi stessi (addirittura i coefficienti dovrebbero essere maggiori, ma vogliamo evitare troppe complicazioni).

Per quanto riguarda gli spazi di manovra, non si comprende come i CC.TT.UU. possano esprimere il dubbio che debbano essere o non essere conteggiati. Per queste aree vanno considerati i seguenti aspetti:

- La Convenzione, relativamente al calcolo della S.n.r. non menziona alcuna considerazione relativa agli stessi e dice chiaramente all' **art. 9, lett. b, 2° comma** che nelle superfici non residenziali rientrano solo autorimesse e posti macchina coperti.

- Gli **spazi di manovra** sono superfici previste allo scopo di permettere ai veicoli di potersi immettere nelle autorimesse dopo una serie di manovre e per essere computate, come prevede la normativa, sia relativa al fabbricato in oggetto, sia quella successiva, devono anche **essere coperte**. I sigg. CC.TT.UU. in sede di sopralluogo si sono pure resi conto che gli spazi di manovra eventualmente considerabili come tali in effetti **non esistono**; solo di fronte alle autorimesse dei sigg. Milani Monica e Ventura Bruna esistono degli spazi ad uso esclusivo non coperti e durante i sopralluoghi ci siamo adoperati pure per far notare ai Consulenti di Ufficio che questi vanno a solo vantaggio dei due suddetti proprietari ma non sono certamente da computare nel calcolo della Superficie complessiva in quanto si tratta di aree non coperte. Il testo Pirola definisce la superficie relativa agli spazi coperti di manovra, quella configurata **da corsie e rampe, che nel nostro caso non esistono**.

Dalla pianta relativa alle **soffitte**, limitatamente al vano scala interessato dall'alloggio del Falzea, si può calcolare la superficie totale di queste:

$2 \times (m. 2,025 \times 4,05 m.) + (m. 4,15 \times 3,30 m.) + (m. 1,50 \times 1,45 m.) - 0,10 \times (m. 2,20 + 1,50 m.) = 47,40 \text{ mq.}$; che va poi divisa per 4 (numero degli alloggi per vano scala), ottenendo: $\text{mq. } 47,40 / 4 = \underline{\underline{11,85 \text{ mq.}}}$

Da quanto sopra chiarito, non si può fare a meno di concludere che la Superficie Complessiva del Falzea risulta dal seguente calcolo impostato sulla base delle stesse misurazioni effettuate dai CC.TT.UU. (sulle quali vogliamo evitare discussioni) con le dovute correzioni relative al solo metodo di calcolo (non considerando cioè le soglie delle porte) pari a:

Cameretta	= 2,293 x 3,686	= mq. 8,45
Cameretta	= 2,407 x 3,692	= mq. 8,89
Disimpegno	= 3,43 x 1,20	= mq. 4,12
Bagno servizio	= 1,206 x 2,233 + 0,945 x 0,59 - 0,15 x 0,035	= mq. 3,25
Bagno	= 1,705 x 2 + 1,019 x 1,975 + (1,975 - 0,34 - 0,22) x 0,51	= mq. 6,14
Camera letto	= 3,215 x 4,435 - 0,275 x 0,305 - 0,11 x 0,305 + 1,01 x 1,07	= mq. 15,22
Soggior.-cucina	= 1,964 x 1,942 + 2,184 x 4,504 + 3,356 x 4,45 - 1,452 x 0,245	= mq. 28,23
Ripostiglio	= 1,325 x 1,196 - 0,225 x 0,226	= <u>mq. 1,53</u>
Superficie Utile totale alloggio		= mq. 75,83
Balcone grande	= 4,03 x 1,81	= mq. 7,29
Balcone piccolo	= 3,32 x 1,85 - 0,35 x 0,13	= mq. 6,10
Autorimessa	= 2,985 x 6,00 - 0,285 x 0,295 - (0,15 x 0,28 + 0,15 x 0,10)	= mq. 17,77
Ripostiglio piano terra	= 1,30 x 2,965 - 0,35 x 0,225	= <u>mq. 3,78</u>
Superficie non residenziale alloggio		= mq. 34,94

Soffitte (facenti parte della Superficie non residenziale organismo abitativo) = **mq. 11,85**

Androni di ingresso (di n° 4 vani scala) = mq. 36,00 / 16 = mq. 2,25
Superficie non residenziale organismo abitativo = **mq. 2,25**

A riguardo della **Superficie Complessiva** $Sc = Su + 60\% Snr$, abbiamo 2 casi:

- 1) che le soffitte vengano assegnate in comproprietà al Falzea;
- 2) che del valore delle stesse venga risarcito il Falzea, senza restituzione dei locali.

1° Caso:

Superficie Complessiva = 75,83 + 60% (34,94 + 11,85 + 2,25) = **mq. 105,24**

2° Caso:

Superficie Complessiva = 75,83 + 60% (34,94 + 2,25) = **mq. 98,14**

Come si vede, la differenza con i conteggi errati dei CC.TT.UU. è notevole!

4° QUESITO: DETERMINARE IL PREZZO COMPLESSIVO DI CESSIONE DELLO ALLOGGIO DEL SIG. FALZEA.

Questo è dato dalla Superficie Complessiva moltiplicata per il Prezzo Medio Base stabilito nella Convenzione pari a £./mq. 1.057.490.

Dai dati sopra riportati, la cui deduzione è stata chiaramente specificata, si ottengono due prezzi applicabili a seconda della decisione del G.O.A. e cioè:

1° Caso: restituzione dei locali del 3° piano (4° fuori terra) in comproprietà al Falzea:
 Superficie Complessiva = **mq. 105,24**

Prezzo complessivo di cessione dell'alloggio:

mq. 105,24 x £./mq. 1.057.490 = **£. 111.290.248.**

Con risarcimento al Falzea del danno subito, da valutare a parte, sino alla data della decisione a causa del mancato uso dei locali siti al 3° piano.

2° Caso: nessuna restituzione dei locali del 3° piano (4° fuori terra) in comproprietà al Falzea:

Superficie Complessiva = mq. **98,14**

Prezzo complessivo di cessione dell'alloggio:

mq. 98,1424 x £./mq. 1.057.490 = **£. 103.782.070.**

Con risarcimento al Falzea sia del valore delle stesse alla data attuale e sia del danno subito sino alla data della decisione a causa del mancato godimento dei locali siti al 3° piano.

Come si vede in entrambe le ipotesi siamo al di sotto del prezzo **fissato a corpo** nel preliminare di compravendita pari a **£. 122.000.000**, in merito al quale i CC.TT.UU. non hanno fatto, come invece avrebbero dovuto, alcun commento nella loro relazione. Evidentemente tale prezzo, superiore a quello calcolato al 1° caso includeva anche le superfici condominiali del 3° piano, ma essendo fissato a corpo fu accettato da entrambi i contraenti e, come tale non dovrebbe subire alcuna variazione, indipendentemente da calcoli più o meno laboriosi.

Facciamo notare che se le superfici del 3° piano verranno restituite in comproprietà al Falzea, non vale la pena applicare il coefficiente millesimale al prezzo dell'appartamento in quanto la variazione è veramente minima; invece nel caso che le stesse non venissero più restituite, il coefficiente diventa di molto inferiore, per cui è necessario tenerne conto, moltiplicando tale coefficiente per il prezzo complessivo del fabbricato.

Al G.O.A. demandiamo la corretta decisione dopo aver bene ponderato quanto da noi qui riportato, non solo per gli aspetti tecnici, ma anche e soprattutto per quelli legali più di Sua competenza e cioè l'applicabilità dei vari principi:

- 1) Invariabilità del Prezzo Unitario di Prima Cessione (P.M.B.) fissato nella Convenzione;
- 2) Invariabilità del prezzo **fissato a corpo** nel preliminare di compravendita;
- 3) Unicità del concetto di Superficie Complessiva definita sia da leggi che decreti vari, per la quale vogliamo anche aggiungere, relativamente alla formula da applicare, che nemmeno la permissibilità di poter costruire una Superficie non residenziale maggiore del 40% della Superficie utile con leggi posteriori a quella da considerare, nel nostro caso cambia il calcolo della Superficie Complessiva che risulta comunque identica, in quanto inferiore al 40%;
- 4) Condominialità dei locali siti al 3° piano perché rientranti nell'intervento di Edilizia Agevolata Convenzionata dal quale sono esclusi volumi extra-convenzione soprattutto nei casi, come il nostro, per i quali non vi è alcuna dichiarazione nelle previsioni progettuali e soprattutto è **mancato il pagamento degli oneri previsti sia per l'edilizia agevolata-convenzionata e sia per quella privata non convenzionata.**

5° QUESITO: VERIFICARE LA CONFORMITÀ DEL FABBRICATO REALIZZATO RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE SPECIFICAMENTE IN RIFERIMENTO: AL RESEDE, AGLI SPAZI DI MANOVRA, ALLA SUPERFICIE PARCHEGGI, AL LOCALE AUTOCLAVE, AI VOLUMI TECNICI

Si fa notare per ora che come tutte le autorizzazioni comunali, anche in quelle rilasciate alla Biemme l'articolo 11 prescrive **"che siano impregiudicati i diritti dei terzi"**. Ciò significa che le approvazioni comunali non implicano che quanto è stato realizzato sia legittimo, anche se conforme alle autorizzazioni, in sanatoria o meno, in quanto potrebbe ledere i diritti dei terzi, per cui l'autorizzazione decade. Inoltre, se esiste un'autorizzazione

che è stata rilasciata difformemente alle norme che regolano l'intervento in oggetto, è dovere dei CC.TT.UU. di farlo presente. Non è corretto dire che il fabbricato è stato realizzato conformemente al progetto quando è noto che la vertenza in corso denuncia anche le irregolarità degli atti rilasciati dal Comune spesso contraddittori; in proposito è sufficiente ricordare che il primo progetto prevedeva spazi di manovra **esterni al lotto**, nonostante ciò **veniva approvato dalla Commissione Edilizia Comunale**, e che gli innumerevoli certificati rilasciati alla Biemme relativamente alla Superficie Complessiva ed al Prezzo Medio Base oltre che al prezzo complessivo dell'alloggio specificavano valori contestabili sempre diversi.

Non riusciamo ad immaginare come possano i CC.TT.UU. **"...ritenere il fabbricato conforme ai progetti, varianti, DIA e art. 13 approvati e concessionati" dopo i sopralluoghi eseguiti, dai quali è risultato chiaramente che:**

- a) i locali destinati nel progetto originale a serbatoi idrici condominiali sono stati poi variati dall'Impresa e predisposti, in **locali abitativi ad uso esclusivo degli alloggi dei secondi piani**. In tali locali infatti tutti gli impianti citofonici, elettrici, telefonici e di riscaldamento, sono stati realizzati dalla Biemme durante l'esecuzione dei lavori, prima della dichiarazione di ultimazione. Un'approvazione in sanatoria da parte del Comune di tale situazione doveva essere perlomeno criticata dai CC.TT.UU. ed evidenziata nella relazione peritale.
- b) I locali delle autoclavi sono stati realizzati abusivamente al piano terra sotto la seconda rampa delle scale di ogni vano scala (4 in tutto) in sostituzione dei serbatoi idrici previsti nel progetto originale al 3° piano; è stato fatto notare ai CC.TT.UU., che questi locali non risultano sanati, ma di ciò i nella loro relazione **non fanno alcun cenno**.

6° QUESITO: VERIFICARE L'ESATTA ATTRIBUZIONE DELLA CATEGORIA CATASTALE DEL FABBRICATO.

Tale quesito è stato affrontato dai CC.TT.UU. impegnando ben 9 pagine della relazione di consulenza e, nonostante queste, che intendevano mostrare una certa competenza, **le conclusioni alle quali sono pervenuti risultano errate.**

L'uso del criterio di paragone con altri immobili non è lo strumento basilare per l'attribuzione della categoria catastale. Gli stessi CC.TT.UU. dichiarano che: *"a riguardo si fa notare che non sono stati rilevati tutti gli edifici della zona, per cui appare possibile che da una indagine completa della zona emergano differenti percentuali fra gli edifici classati A/2 ed edifici classati A/3: resta comunque il fatto che nella zona si trovano edifici con differente categoria catastale"*; proprio tale affermazione fa intendere come il Collegio Peritale non abbia svolto indagini appropriate ed è ricorso a questo comportamento per lasciare spazio a possibilità di errori.

L'unità immobiliare va valutata per le sue **caratteristiche estrinseche ed intrinseche.**

Le estrinseche permettono con certezza di attribuirle la categoria catastale, le intrinseche servono, nell'ambito della categoria attribuita, di assegnarne la classe.

Se l'accertamento avviene mediante un sopralluogo, non può verificarsi una ambiguità di attribuzione che oscilli da una categoria ad un'altra, tanto più, in dipendenza prima di alcune caratteristiche, poi di altre.

Se ad esempio prendiamo le considerazioni fatte sui vani, che sono stati definiti **ampi**, abbiamo 2 camerette rispettivamente di **mq. 8,53 e 8,94**. Quest'ultima viene definita nella relazione **vano ampio**; riferendoci alla tabella riportata nella GUIDA AL CALCOLO ED AL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA STRAORDINARIA SUI FABBRICATI E SULLE AREE FABBRICABILI redatta dal Ministero delle Finanze (si allega copia), riscontriamo che relativamente alla categoria A/2 o A/3 il vano minimo è rappresentato da mq. 9,00 ed il vano

massimo di mq. 27,00, quindi la cameretta considerata dai CC.TT.UU. vano ampio, **in effetti è un vano inferiore alla dimensione minima.**

Avevamo pure informato i CC.TT.UU. che un'impiegata dell'Ufficio Provinciale del Territorio, ex U.T.E., proprietaria di un alloggio identico a quello del Falzea ubicato sulla stessa via Mozart, nella stessa Zona P.E.E.P. realizzato nella stessa epoca, facente parte di un fabbricato con caratteristiche simili a quelle del Falzea (3 piani fuori terra) aveva, lei soltanto, presentato ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale. Tale spett.le Commissione, **senza bisogno di effettuare alcun sopralluogo, ha emesso, sentenza favorevole all'accoglimento del classamento dell'alloggio nella categoria A/3 (si allega copia),** condannando per giunta alle spese di giudizio l'Ufficio Provinciale del Territorio di Grosseto, determinate nella cifra onnicomprensiva di Euro 500. **Questa sanzione fa ben capire quanto la Commissione sia stata decisa, inflessibile e rigida nei confronti dell'Ufficio.** Il primo motivo rappresentato dalla Commissione nel considerare degno di accoglimento il ricorso è che: **<<l'appartamento insiste su un terreno di proprietà comunale il cui diritto di fruibilità di superficie decade al 99° anno e tale limitazione al diritto di proprietà incide sicuramente sulle caratteristiche peculiari del bene ed inoltre che insistono svariati appartamenti addirittura di costruzione più recente tutti classati in categoria A/3>>.** A questo punto non si può minimamente pensare ad un eventuale appello da parte dell'Ufficio del Territorio, perché lo stesso, con variazione in atti dal 21/11/02, ha già rettificato e quindi definito la categoria catastale riducendola da A/2 di classe 2 ad A/3 di classe 3 (si allegata copia).

L'impresa, per far variare la categoria catastale attribuita al fabbricato avrebbe dovuto far ricorso alla **Commissione Tributaria Provinciale**. Invece, pur essendo stata invitata da tutti i promissari acquirenti (che ancora non avevano alcun titolo per presentare ricorso), non avendone alcun interesse, anzi, così poteva giustificare meglio le esose pretese del prezzo per l'acquisto dell'alloggio in relazione alla rendita catastale più alta, si è limitata a presentare un'istanza all'U.T.E. (oggi Ufficio Provinciale del Territorio), chiedendone la rettifica. L'U.T.E., il 27/06/94 rispondeva con un prestampato con il quale non ammetteva l'errore, ma allo stesso tempo si trincerava facendo presente che: **<<sono in corso le operazioni di revisione del classamento con termini al 31/12/94, con le quali si opererà un riesame del classamento originario di tutte le unità immobiliari>>.** Purtroppo la Biemme faceva scadere i termini di 60 giorni dalla notifica entro i quali avrebbe dovuto presentare ricorso.

Si può dunque categoricamente affermare che la conclusione a cui sono giunti i CC.TT.UU., e cioè che: **<<si ritiene di poter confermare per l'appartamento per cui è causa.....qualificabili in Categoria catastale A/2>>, è errata.** Si evince chiaramente la "difficoltà" incontrata dagli stessi nel rispondere al quesito, ma sarebbe stato preferibile che in tal caso si fossero fatti affiancare da "tecnico esperto" come dagli stessi definito, o far presente la propria impossibilità a giungere ad una conclusione corretta, anziché rispondere in modo non idoneo. Nella nostra relazione riassuntiva avevamo pure fatto presente gli aspetti per i quali la categoria catastale corretta, da attribuire a tutti gli alloggi del fabbricato doveva essere la A/3, come qui di seguito riepilogato: **"L'ISTRUZIONE II^, accertamento e classamento del Ministero delle Finanze nella categoria A/2 identifica le abitazioni di tipo civile, invece la categoria A/3 identifica le abitazioni di tipo economico. La circolare C1/1022 del 04/05/94 del Ministero delle Finanze, descrive la categoria A/2 per le unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifiniture e dotazioni e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale, invece descrive la categoria A/3 per le unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia, sia per i materiali impiegati che per la rifiniture**

e con impianti tecnologici e servizi limitati, ma che comunque soddisfano i minimi standard attuali."

L'assegnazione della categoria superiore, ricordiamo comporta un danno permanente a tutti i proprietari degli alloggi.

7° QUESITO: VERIFICARE I TEMPI DI REALIZZAZIONE E DI CONSEGNA DEL FABBRICATO, ACCERTANDO IN PARTICOLARE SE VI SIANO STATI DEI RITARDI E SE TALI RITARDI SIANO DIPESI O MENO DAL COMPORTAMENTO DELL'IMPRESA.

Il Quadro Tecnico Economico, (iniziale) prevedeva l'inizio dei lavori entro il 17/07/91 e l'ultimazione dei lavori entro il 15/11/92, considerando un tempo complessivo di **16 mesi**; questo termine veniva imposto dal B.U.R.T. a pag.14 punto 1.7, lettera c che detta: "il non rispetto del termine stabilito comporta la decadenza dal finanziamento"; se i CC.TT.UU. si fossero informati presso l'istituto bancario che ha erogato il mutuo, avrebbero constatato che a causa del ritardo **si era verificata la decadenza dal finanziamento**. Il contratto preliminare di compravendita all'art. 9 prevedeva che i lavori fossero ultimati pure in **16 mesi** dal loro inizio. Il (Q.T.E.) finale, ha considerato come inizio lavori il 10/10/91 e ultimazione lavori il 15/12/93, per cui ne deriva che **il ritardo è stato di 10 mesi**.

Come già specificato nelle nostre note riassuntive, i lavori sono stati interrotti nel marzo 1993, le chiavi degli alloggi venivano consegnate ai primi due promissari acquirenti durante l'estate '93, invece al Falzea venivano personalmente, dal geom. dell'Impresa Mauro Cocco, consegnate ai genitori del sig Falzea nel novembre 1993, però senza alcuna restituzione da parte dell'Impresa delle somme anticipate dal promissario acquirente in conto mutuo, per cui questi era costretto a rimandare l'uso dell'alloggio al Luglio 1994. Negli anni 1994/95, l'Impresa stipulava i contratti di compravendita soltanto con gli altri acquirenti.

8° QUESITO: VERIFICARE LE TABELLE MILLESIMALI.

I CC.TT.UU. hanno constatato che la Superficie Utile effettiva del Falzea è minore di quella riportata nella planimetria del progetto, allegata all'atto preliminare. Tenuto conto delle inesattezze commesse computando nella S.u. anche le superfici dei vani delle porte interne, e nella S.n.r. le soglie delle porte di accesso ai balconi, i vani scala al posto degli androni ed i porticati soggetti a servitù di uso pubblico, nonché una parte della soglia dell'autorimessa è **necessario che vengano ricalcolate sia la S.u., che la Snr dell'alloggio del Falzea e di conseguenza le Tabelle millesimali.**

Puntualizziamo anche che la planimetria del progetto originale riporta, errate in eccesso, le superfici delle due camerette per cui la superficie S.u., somma di tutte le singole superfici dei vari vani, era già errata in partenza in eccesso di 0,40 mq. circa e che le misurazioni effettive danno una superficie ancora più ridotta.

Ripetiamo però che **al solo scopo del calcolo delle tabelle millesimali, per facilitare le operazioni di calcolo, siamo favorevoli ad accettare la compilazione delle tabelle in base ai valori delle superfici riportate nella planimetria del progetto.**

Le tabelle millesimali redatte dall'arch. Bernazzi presentate al Comune di Grosseto (dopo 5 anni dalla loro redazione, in seguito ad una istanza presentata dal Falzea allo stesso Ente) devono essere **ricalcolate in base alla decisione che prenderà il sig. Giudice relativamente alla restituzione dei locali condominiali siti al 3° piano (4° fuori terra).** Solo dopo tale decisione si potranno definire correttamente, oppure è necessario, come abbiamo fatto noi nella Relazione riassuntiva, provvedere a stilare 2 tabelle diverse in base ai 2 diversi casi:

1° Caso: restituzione delle superfici del 3° piano (soffitte e stenditoi all'aperto) in comproprietà al Falzea con risarcimento allo stesso del danno subito sino alla data della decisione per la sottrazione dei locali di cui sarebbe dovuto essere comproprietario.

In questo caso le tabelle da noi compilate in modo semplice, possono essere accettate, in quanto le differenze con quelle elaborate con i vari coefficienti previsti dalla Circolare Ministeriale LL.PP. n. 12480/65 sono men che minime, anche perché detti coefficienti sono generici e per il caso in oggetto bisogna, se si vuol fare i pignoli, saper scegliere con ponderatezza (per es. considerare che il coefficiente di luminosità al 2° piano è maggiore di quello del 1° in quanto le finestre sono a tutta altezza).

2° Caso: nessuna restituzione delle superfici del 3° piano in comproprietà al Falzea, ma con risarcimento al medesimo del valore delle stesse alla data della decisione del Giudice, oltre al danno per il mancato utilizzo delle stesse.

In tal caso si dovrà tenere presente che:

- I locali del 3° piano, praticamente esclusi dalla Biemme dall'intervento di edilizia convenzionata agevolata e venduti ai proprietari degli alloggi del 2° piano a un prezzo superiore a quello degli alloggi stessi (addirittura i coefficienti dovrebbero essere maggiori), dovranno essere **considerati come Superficie Utile facente parte degli alloggi del 2° piano, senza abbattimento del 40%**; tali locali sono adibiti ad uso abitativo.

Voglia a tal proposito il sig. Giudice osservare i relativi **rilievi fotografici** e trarne le giuste conclusioni.

- Gli stenditoi scoperti dovranno considerarsi nella S.n.r. degli alloggi del 2° piano.

Bisogna tenere presente, per comprendere meglio quanto qui sopra esposto, che la Biemme per le soffitte ha preteso un extra per alloggio di £./mq 1.000.000 (per una superficie di 23-25 mq. circa), per cui, considerando che gli acquirenti degli alloggi dei secondi piani erano già di per sé proprietari del 50% di queste risulta essere stato applicato un prezzo dell'ordine di **£./mq. 2.000.000.**

Fatti tecnici di lapalissiana evidenza che mostrano gli errori macroscopici fatti dai CC.TT.UU. ed invalidano le tabelle millesimali sono i seguenti:

- Tutte le autorimesse si trovano al Piano Terra sullo stesso allineamento. **Solo per quella del Falzea sono state effettuate misurazioni** comprensive della soglia, mentre per le altre autorimesse non sono state effettuate misurazioni considerando le dimensioni come da progetto; pertanto l'autorimessa del Falzea, di **mq. 17,85**, che prima risultava la più piccola assieme ad altre tre in confronto alle altre di mq. 18, adesso risulta ai CC.TT.UU. addirittura **maggiore di tutte**, anche di quelle effettivamente più grandi; **autorimessa Falzea = 18,02 mq.**, autorimessa a fianco delle stesse dimensioni = **17,85 mq.**, entrambe **identiche in planimetria.**

- Al Falzea il locale soggiorno viene considerato comprensivo della cucina e viene applicato un coefficiente di utilizzo unico (il maggiore); tale fusione, creata per ovviare alla ristrettezza dei due ambienti è disagiata, per cui il coefficiente di utilizzo è, senza ombra di dubbio, inferiore a quello di due ambienti separati;

- le superfici dei balconi del Falzea e quelle dei balconi dell'alloggio superiore, che si trova sulla stessa verticale, e quindi **di conformazione e dimensioni identiche (come risulta pure nelle tavole di progetto)**, sono considerate dai CC.TT.UU. di valore differente e rispettivamente: **7,72 mq.** (Falzea) contro **7,20 mq.** e **6,31 mq.** (Falzea) contro **5,90 mq.**

SI VOGLIA INOLTRE NOTARE CHE:

1) L'Impresa asserisce, contrariamente a quello da noi sempre affermato e documentalmente evidenziato, che il Comune può stabilire il prezzo unitario indipendentemente da qualsiasi legge. Anche se così fosse **non ci sono dubbi**, si ritorna a quanto da noi sempre affermato: il prezzo è quello riportato in Convenzione di £./mq. 1.057.490 stabilito DAL COMUNE alla data di stipula di questa; ogni altro aggiornamento può essere solo successivo a tale data.

2) Il Prezzo dell'alloggio riportato nel Q.T.E. vale ai soli fini del finanziamento. Nessuno dice il contrario, infatti il Prezzo unitario riportato nel Q.T.E. viene calcolato con criteri diversi da quello della Convenzione ed è di parecchio inferiore (vedere nostre note riassuntive con tutti i particolari). La **superficie complessiva però è sempre la stessa**, in quanto come detto non ci sono superfici per il finanziamento, altre per la vendita ecc....., inoltre, pur se prevista, la colonna 15, riguardante il prezzo convenzione effettivo di vendita non è stata riempita dall'impresa, chiaramente per non far conoscere i prezzi di vendita applicati, che avrebbero evidenziato la loro irregolarità.

3) La Biemme ha presentato ai CC.TT.UU. fotocopia del giornale LA NAZIONE riportante i prezzi delle case che l'ATER vuole costruire e vendere, al fine di confrontarle fra i prezzi di queste e quello preteso per l'alloggio dal Falzea. Da tale fotocopia non si risale alla data di pubblicazione dello stesso, che però, si può notare, è molto recente in quanto parla (appena più sopra) del **nuovo esame di Stato**, per cui non si possono raffrontare prezzi di epoche diverse (**10 anni** di differenza).

Restiamo fiduciosi sul buon accoglimento delle presenti controdeduzioni e disponibili a fornire qualunque tipo di collaborazione utile per far emergere la verità dei fatti.

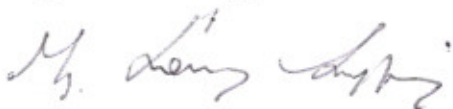
Si allegano i seguenti documenti :

- Relazione tecnica redatta dall'Arch. Giancarlo Tesei in data 22/7/97 per conto della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Grosseto (pagg. 1, 21, 22, 23 e 24);
- B.U.R.T. del 20/7/88 n° 42 riguardante la Legge Regionale 11/7/1988 n° 48 (pagg. 2 e 3);
- Copia del FAX completa di allegati, trasmessa ai CC.TT.UU. il 15/10/2002;
- Gazzetta Ufficiale del 30/9/1988 n° 230, pagg. 18 e 19 con riportate all'art. 1 le definizioni delle superfici;
- Guida al calcolo ed al versamento dell'imposta straordinaria sui fabbricati, redatta dal Ministero delle Finanze comprendente le tariffe della zona censuaria prima del Comune di Grosseto, tabella relativa alle categorie A/2 e A/3 indicanti le superfici del vano massimo e del vano minimo e visura storica dell'immobile per il quale la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto il ricorso presentato da un'impiegata dell'Ufficio Provinciale del Territorio;
- Copia della Sentenza n° 218.3.02 pronunciata il 9/10/2002 dalla Commissione Tributaria Provinciale di Grosseto Sezione 3^a.

Grosseto, lì 16/12/2002

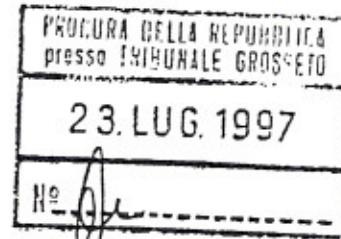
I CC.TT.PP. del Geom. Bruno Falzea:

Ing. Sarino Luppino



Ing. Enrico Bosco





PROCURA DELLA REPUBBLICA
presso il Tribunale di Grosseto

Procedimento penale 1229/95
nei confronti di
A/R ad esposto di Falzea Bruno

Pubblico Ministero Dott. Vincenzo Pedone
Consulente Tecnico Arch. Giancarlo Tesei



RELAZIONE TECNICA

La presente relazione si compone di 24 pagine dattiloscritte
su una sola facciata, timbrate e firmate.

22.7.1997

Ho già rilevato come la loro incidenza debba essere esclusa anche dal calcolo del Prezzo medio base modificandolo al ribasso.

Il fatto che essi siano stati venduti ad alcuni assegnatari non contrasta con la norma che regola la costruzione di case in ambito PEEP (vedi punto 1.4 del BURT "elementi per la progettazione") perché essa :

non esclude la realizzazione di ulteriori alloggi oltre a quelli ammessi a finanziamento agevolato

quando limita la superficie accessoria al 40% della superficie utile ovviamente non esclude (potendosi realizzare addirittura altre unità immobiliari) la possibilità di realizzare ulteriori superfici accessorie da destinare al libero mercato.

Rimane come unico vincolo quello imposto dalla massima volumetria realizzabile in applicazione delle norme di attuazione di piano.

8 Conclusioni e risposta ai quesiti

Veniva posto al tecnico il seguente quesito:

"Esaminati gli atti del fascicolo nonché tutta la documentazione eventualmente utile da acquisire presso Enti Pubblici o presso l'Impresa costruttrice, con l'assistenza, se necessaria, della Polizia Municipale di Grosseto, dica il Consulente se nella procedura amministrativa e nella esecuzione dei lavori relativi alla costruzione dell'immobile dell'esponente Falzea Bruno, siano ravvisabili irregolarità di rilievo amministrativo o penale."

Esaminata la procedura amministrativa seguita e verificata la esecuzione dei lavori posso concludere che:

a) la procedura di attuazione della previsione urbanistica che consentiva la realizzazione di n. 16 appartamenti nel lotto 9 del PEEP Fosso dei Mulini, dalla adozione del piano a



rilascio della concessione edilizia e per come desumibile dai documenti allegati, è regolare; come regolare è tutta la procedura tecnica e sono gli elaborati tecnico progettuali e le certificazioni che hanno avuto come soggetto il progettista e direttore dei lavori.

b) alla data di pubblicazione del bando di assegnazione l'area era regolarmente assegnata all'operatore, il Comune aveva provveduto alla occupazione d'urgenza ed erano comunque state avviate le procedure per l'esproprio;

c) gli edifici progettati rispettano la norma riguardante la non superabilità dei 4,50 ml di altezza virtuale derivante dal rapporto tra le superfici utili ed il volume vuoto per pieno dell'edificio;

d) il progetto approvato non rispetta la norma secondo la quale il rapporto tra la superficie netta non residenziale e la superficie utile abitabile sia minore o uguale a 0,40 oltre ad un massimo di 18 mq per autorimessa; infatti la superficie netta non residenziale è pari al 73% della superficie utile abitabile;

di per se stesso, valutato come dato di progetto, il dato non si configura come una irregolarità tecnico amministrativa, ma tale diventa quando una percentuale superiore allo 0,40 della superficie accessoria viene inserita nel calcolo del prezzo medio di cessione dell'alloggio (PMB);

e) tutte le norme edilizie accessorie relative alle altezze interpiano, alla accessibilità per i disabili ed al risparmio energetico sono state rispettate;

f) sono state rispettate tutte le scadenze relative all'inizio dei lavori ed alla stipula del contratto di mutuo; non è stata rispettata la scadenza relativa alla fine dei lavori, certificata circa otto mesi dopo la scadenza di legge, ma deve essere posto in evidenza che il superamento del termine è essenzialmente dipeso dal ritardo del Comune nel completare le opere di urbanizzazione;



g) Il PMB, ("prezzo medio base" con il quale viene calcolato il costo di prima cessione dell'appartamento a carico dell'assegnatario) nei miei calcoli ed attraverso le mie verifiche si differenzia e si riduce rispetto a quanto calcolato dalla BIEMME e dal Comune (per le rispettive competenze) in quanto:

g 1) il rifacimento del calcolo della superficie complessiva dell'alloggio effettuato tenendo conto

g 1.1) della non computabilità di superfici accessorie oltre al 40% della superficie utile

g 1.2) della non computabilità della superficie degli spazi di manovra in quanto posti al di fuori del lotto porta ad un valore diverso ed inferiore rispetto a quanto indicato dalla BIEMME Costruzioni;

g 2) una riduzione delle volumetrie computabili tra quelle ammissibili a finanziamento agevolato (in pratica l'esclusione dei volumi accessori sottotetto così come certificata dal Comune con apposita delibera) conduce alla riduzione

g 2.1) dell'incidenza del costo dell'area che passa da 42.813 lire/mc a 38.935 lire/mc

g 2.2) dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione che passa da 91.057 lire/mc a 82.800 lire/mc;

g 3) una riduzione del costo delle elevazioni perché nello ambito di quel valore non può essere addebitata una percentuale relativa alle fondazioni superiore al 14,50% del costo delle elevazioni (viene invece addebitato il 15,16%); sulla base di queste valutazioni il prezzo medio base si riduce e passa da 1.067.490 lire al mq a 1.045.765 lire al mq;

h) il prezzo di prima cessione dell'alloggio, applicando la riduzione del PMB e quella della superficie complessiva, si riduce a sua volta e passa da lire 147.835.950 a lire 117.346.980.

i) il prezzo riportato nel preliminare di compravendita (pari a 122.000.000, in quanto valore provvisorio e soggetto ad aggiornamento e verifica appare giusto, anche se il valore finale del prezzo di prima cessione secondo i miei calcoli risulta essere inferiore (117.346.980 lire) ;



l) la Ditta BIEMME Costruzioni nel periodo dal settembre 1992 al marzo 1993 ha beneficiato della somma di finanziamenti proveniente dalla contemporaneità delle erogazioni BNL in conto mutuo agevolato e dei versamenti richiesti ed ottenuti dai vari assegnatari ;

m) la Ditta BIEMME Costruzioni non ha provveduto a costituire una garanzia a favore degli assegnatari relativamente alle somme da essi versate nel corso della costruzione degli alloggi, così come prescritto all'articolo 8 dalla convenzione di assegnazione delle aree in diritto di superficie ; nel corso della costruzione non si sono verificati quegli inconvenienti per i quali la garanzia doveva essere fornita ed oggi l'intervento è concluso ;

n) la Ditta BIEMME ha realizzato e venduto separatamente dal resto degli alloggi, ma ad assegnatari degli alloggi stessi, alcuni vani sottotetto aventi destinazioni accessorie ; questa procedura è ammissibile.

Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto.

Il C.T. Arch Giancarlo Tesei



REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE

DELLA

REGIONE TOSCANA

Mercoledì, 20 Luglio 1988

FIRENZE

Esce di regola ogni settimana

Direzione e Redazione del Servizio Bollettino Ufficiale: P.zza della Libertà, 15 - Firenze - Telefono 4382050
Ufficio Abbonamenti - Telefono 4382046

AVVERTENZE: Il « Bollettino Ufficiale della Regione Toscana » si pubblica in Firenze ed è diviso in due parti separate. Nella prima parte si pubblicano: tutte le leggi e i regolamenti della Regione, i decreti del presidente della Giunta e le deliberazioni del Consiglio e della Giunta Regionale - per esteso o per estratto - che abbiano interesse generale, le leggi e i decreti dello Stato che interessano la Regione, nonché i comunicati e le informazioni sull'attività degli organi regionali. Nella seconda parte si pubblicano: i bandi di concorso, le gare d'appalto ed ogni altro avviso a istanza di enti o privati di cui sia disposta la pubblicazione delle norme in vigore.

Prezzo L. 600 - Arretrati il doppio

Gli avvisi dei bandi di concorso per l'assunzione del personale da parte di Province, Comuni, Enti Ospedalieri, Aziende Municipalizzate e altri Enti locali della Toscana, gli avvisi di gara negli appalti di cui alla legge 2.2.1973, n. 14, nonché ogni altro avviso a istanza di enti o privati di cui sia disposta la pubblicazione dalle norme in vigore, vengono pubblicati in estratto previo versamento dell'importo di L. 18.000 per ogni avviso, sul n. postale n. 14357503 intestato a: Regione Toscana - Bollettino Ufficiale - Piazza della Libertà, 15 - 50129 Firenze.

Il testo originale, in estratto, deve essere redatto in duplice copia, di cui una in carta legale, fatta salva le eccezioni di legge (Comuni e Province), e l'altra in carta uso bollo e inviato a: Regione Toscana - Direzione e Redazione del Bollettino Ufficiale - Piazza della Libertà, 15 - 50129 Firenze. Unitamente al testo deve essere inviata anche l'attestazione del versamento, senza la quale non si dà corso alla pubblicazione dell'inserzione.

13. AGO. 1988

SEZIONE I

LEGGI E REGOLAMENTI REGIONALI

LEGGE REGIONALE 11 luglio 1988, n. 48

Finanziamento straordinario dei programmi integrativi regionali di edilizia agevolata convenzionata.

LEGGE REGIONALE 11 luglio 1988, n. 49

Nuove determinazioni delle indennità ed anticipazioni ai membri del CO.RE.CO. e sezioni decentrate.

LEGGE REGIONALE 11 luglio 1988, n. 50

Centro intermodale Toscano S.p.A. Aumento del capitale sociale e rimborso spese.

LEGGE REGIONALE 15 luglio 1988, n. 51

Integrazione dell'art. 22 della L.R. 18/72. Norme per il funzionamento del CO.RE.CO. e delle sue sezioni decentrate.

SEZIONE I**LEGGI E REGOLAMENTI REGIONALI**

LEGGE REGIONALE 11 luglio 1988, n. 48.

Finanziamento straordinario dei programmi integrativi regionali di edilizia agevolata convenzionata.

IL CONSIGLIO REGIONALE HA APPROVATO
IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
PROMULGA

la seguente legge:

Art. 1**Finalità**

Al fine di ridurre la tensione abitativa e favorire l'accesso alla casa alle categorie sociali meno abbienti, la presente legge promuove il finanziamento straordinario di programmi integrativi speciali regionali di edilizia residenziale - agevolata - convenzionata.

Art. 2**Interventi Finanziari**

I fondi necessari alla realizzazione dei programmi di cui al precedente articolo, sono quelli attribuiti dallo Stato alla Regione per interventi di edilizia residenziale agevolata a fronte della L. n. 457/1978 e non impegnati, nonché quelli appositamente stanziati nel bilancio regionale.

Art. 3

Soggetti attuatori, procedure e documentazioni per la presentazione del programma

Le cooperative di abitazione o loro consorzi, associate ad organizzazioni nazionali legalmente riconosciute, e le imprese edilizie, o loro consorzi, presentano congiuntamente a fronte del bando di concorso approvato dal C.R. apposita richiesta - programma, per ottenere i finanziamenti di cui alla presente legge.

Tale richiesta programma, da inoltrare alla Giunta Regionale nel termine previsto dal bando, deve contenere, a pena di esclusione:

- la documentazione relativa alla piena disponibilità dell'area sulla quale realizzare l'intervento, ovvero copia del provvedimento di assegnazione da parte dell'amministrazione comunale;
- Lo schema planivolumetrico e tipologico dell'intervento;
- una relazione tecnico-economica dell'intervento, sottoscritta dai soggetti attuatori, dalla quale risulti la sussistenza dei requisiti tecnico-progettuali di cui alle norme statali e/o regionali necessari per fruire del contributo dello stato, nonché il rispetto dei requisiti di ordine qualitativo ed economico prescritti dalle normative tecniche statali e regionali;
- l'elenco dei soci assegnatari e di riserva corredato da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal Presidente della cooperativa circa il possesso, da parte degli stessi, dei requisiti di cui alla Legge Regionale 26/83;
- certificato attestante l'iscrizione dell'impresa edile all'Albo Nazionale dei Costruttori, alla data del Bando.

Art. 4

Approvazione programma e individuazione soggetti attuatori

Sulla base delle richieste di cui al precedente articolo e tenuto conto delle disponibilità finanziarie, nonché del fabbisogno abitativo a livello provinciale quale risulta dai parametri di cui alla delibera del Consiglio Regionale n. 304 del 27.7.86, la Giunta Regionale elabora la proposta di un programma straordinario da sottoporre all'approvazione del Consiglio.

Il programma deve contenere:

- l'entità del mutuo agevolato da concedere e/o del contributo in conto capitale;
- il numero degli alloggi realizzabili e la loro localizzazione;
- i soggetti attuatori degli interventi.

L'individuazione degli interventi da ammettere a contributo, in ciascuna provincia, avviene in base all'ordine cronologico risultante dalle date di assunzione al protocollo regionale delle richieste di cui al precedente art. 3, con priorità per gli interventi inseriti in programmi organici coordinati. A tale fine, alla richiesta deve essere allegata apposita dichiarazione, rilasciata congiuntamente da una Associazione Regionale delle Cooperative di abitazione o da una Associazione Regionale delle imprese.

Nell'ambito dei criteri di cui al comma precedente, hanno la priorità gli interventi che ricadono in aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18.4.1962 n. 167 ovvero individuate ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971 n. 865.

Art. 5**Contenuto Convenzioni**

Prima dell'assunzione, da parte della Giunta Regionale, della delibera di concessione del contributo, viene stipulata, una convenzione con la quale gli operatori assegnatari si impegnano, a pena di decadenza dai finanziamenti, a rispettare:

- le modalità ed i tempi di attuazione previsti dal programma di intervento approvato dal Consiglio regionale;
- il prezzo di cessione degli alloggi stabilito dal Consiglio regionale.

Per gli interventi realizzati in aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18.4.1982 n. 167, ovvero individuate ai sensi dell'art. 51 della legge 22.10.1971 n. 865, gli impegni di cui al comma precedente possono essere inseriti nelle convenzioni previste dall'art. 35 della stessa legge 865/1971.

Gli interventi edilizi che fruiscono dei contributi di cui alla presente legge sono soggetti al pagamento degli oneri previsti dall'art. 3 della legge 28.1.77 n. 10 determinati in misura pari al 50% di quelli risultanti dalla applicazione della legge regionale 30.6.84 n. 41 e successive modificazioni.

Gli oneri di cui al comma precedente sono ridotti al 40% se gli interventi sono realizzati utilizzando materiali lapidei estratti in Toscana.

Ai Comuni nel cui territorio ricadono gli interventi di cui alla presente legge verrà attribuito, a fronte dei futuri finanziamenti statali assegnati alla Regione Toscana per le opere di urbanizzazione, un contributo per alloggio in misura pari a quello concesso per il V biennio della legge 457/78.

Art. 6**Modalità erogazione contributi**

I contributi statali che il Consiglio Regionale destina alla realizzazione del programma sono messi a disposizione

dell'operatore beneficiario con le modalità stabilite dalle relative leggi di finanziamento.

I contributi regionali che concorrono alla realizzazione del programma sono messi a disposizione dell'operatore beneficiario con le seguenti modalità:

- 40% dei contributi al momento dell'inizio dei lavori;
- 60% dei contributi al momento dell'ultimazione dei lavori.

Art. 7

(Modifica dell'art. 16 della L.R. 41/4)

Il quarto comma dell'art. 16 della L.R. 30 giugno 1984, n. 41, è sostituito dai seguenti:

4. Per gli interventi nei piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, il contributo di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è commisurato alla sola quota di cui all'art. 5 della legge medesima ed è assorbente del costo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 35, comma 8, lett. a, e comma 12 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. 4. bis Per gli interventi nei piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, la concessione edilizia è gratuita fatta eccezione per le destinazioni turistiche, commerciali, direzionali per le quali si applicano i disposti del 2° comma dell'art. 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Gli oneri per l'urbanizzazione primaria e la competente quota per la secondaria sono computati per l'intero nel costo relativo alla concessione dell'area in proprietà o in diritto di superficie».

Art. 8

Finanziamento della spesa

All'onere derivante dall'applicazione della presente legge si fa fronte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 della L.R. 6.5.1977, n. 28, con la quota non utilizzata dal fondo globale di L. 1.000.000.000 iscritta al capitolo 50060 del bilancio di previsione dell'esercizio finanziario 1987.

Ai sensi dell'art. 135 della legge regionale citata al precedente capoverso, lo stanziamento della nuova spesa è assegnato al bilancio del corrente esercizio al seguente capitolo:

Cap. 13060 Fondo per il finanziamento di programma integrativi regionali di edilizia agevolata convenzionata (L.R. 48/88) 1.000.000.000

Agli oneri di spesa per gli esercizi successivi si provvede con legge di bilancio.

La presente legge è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Toscana.

Il Presidente
BARTOLINI

La presente legge è stata approvata dal Consiglio Regionale il 31 maggio 1988 ed è stata vistata dal Commissario del Governo il 4 luglio 1988.

LEGGE REGIONALE 11 luglio 1988, n. 49

Nuove determinazioni delle indennità ed anticipazioni ai membri del CO.RE.CO. e sezioni decentrate.

IL CONSIGLIO REGIONALE HA APPROVATO
IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
PROMULGA

la seguente legge:

Art. 1

L'art. 2 della L.R. 22.12.1978, n. 80, modificato dall'art. 1 della L.R. 29.11.1982, n. 85 e dall'art. 1 della

L.R. 28.1.1985 n. 8, è sostituito dal seguente:

«Ai componenti effettivi e supplenti del Comitato Regionale e delle Sezioni decentrate è attribuita una indennità per ogni giornata di seduta nella misura di:

- L. 100.000 al Presidente;
- L. 70.000 agli altri componenti.

Le indennità indicate nel precedente comma si intendono al lordo delle ritenute fiscali.

Alla liquidazione delle indennità provvede mensilmente la Giunta regionale sulla base di un prospetto riepilogativo delle presenze compilato e sottoscritto dal Segretario del Comitato Regionale di Controllo e delle Sezioni Decentrate».

Art. 2

Il funzionario delegato del Centro Direzionale di cui all'art. 8 della L.R. 4.12.1978, n. 73, nell'ambito delle aperture di credito disposte a suo favore, può anticipare somme ai componenti effettivi e supplenti del Comitato Regionale di Controllo e delle Sezioni decentrate per spese di missione o trasferta.

Le somme anticipate sono integralmente recuperate dal funzionario delegato in sede di liquidazione delle relative spese debitamente documentate.

Art. 3

1. Al maggiore onere di spesa derivante dall'applicazione della presente legge e valutato per l'anno 1988 in Lire 250.000.000 si fa fronte con lo stanziamento del cap. 00180 del bilancio 1988 che viene integrato con la variazione di bilancio di cui al successivo comma.

2. Al bilancio 1988 è apportata, nella parte spesa e per analogo importo competenza e cassa, la seguente variazione:

Spesa in diminuzione

Cap. 50260 - Fondo di riserva per spese impreviste L. 250.000.000

Spesa in aumento

Cap. 00180 - Competenza ai componenti del C.R.C. e Sezioni decentrate (L.R. 22.12.78 n. 60) L. 250.000.000

3. Agli oneri di spesa per gli esercizi successivi si fa fronte con legge di bilancio.

La presente legge è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Toscana.

Il Presidente
BARTOLINI

La presente legge è stata approvata dal Consiglio Regionale il 31 maggio 1988 ed è stata vistata dal Commissario del Governo il 4 luglio 1988.

LEGGE REGIONALE 11 luglio 1988, n. 50

Centro Intermodale Toscano S.p.A. Aumento del capitale sociale e rimborso spese.

IL CONSIGLIO REGIONALE HA APPROVATO
IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
PROMULGA

la seguente legge:

Art. 1

1. La Giunta Regionale è autorizzata a compiere le operazioni necessarie per aumentare la quota di partecipazione della Regione alla S.p.A. «Centro Intermodale To-

TRASMISSIONE via FAX

Egregio sig. C.T.U.

- Dott. Leo Sarti

Oggetto: Vertenza n. 1448/94, FALZEA BRUNO contro BIEMME Costruzioni di BARDI e MILANI, trasmissione informazioni relative ai criteri di misurazione e calcolo della Superficie Utile Abitabile.

Si invia copia del D. M. LL.PP del 10/5/1977 N° 801 già trasmessovi in allegato alla perizia riassuntiva redatta dagli ingg. Sarino Luppino ed Enrico Bosco per richiamare che i porticati non vanno considerati nel calcolo della Superficie Complessiva dell'alloggio qualora gli strumenti urbanistici ne prevedano l'uso pubblico (art.2); si richiama, in questo caso, alla Sua cortese attenzione l'art. 3 in merito al concetto della Superficie Utile Abitabile. **"Per Superficie Utile Abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi"**.

Altro D.M. n° 9816 del '75, di cui si invia pure copia, all'art. 7 recitava tale concetto nello stesso modo.

Si invia inoltre copia della circolare 27/2/1965 n° 86/ter, la quale, all'art. 35 comma 2°, riporta che "per Superficie Utile Abitabile si intende la superficie di pavimento misurata al netto dello spazio occupato da murature, pilastri o tramezzi, sguinci e da vani di porte e finestre e da eventuali scale interne, di logge e di balconi, ma non al netto degli spazi di armadi a muro".

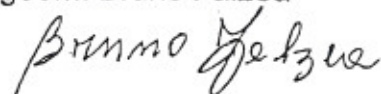
Si richiama infine l'art. 33 relativo alle cantine e soffitte, che specifica quanto segue: ove possibile e in relazione a esigenze locali, ogni alloggio **dovrà essere provvisto di un locale di sgombero della superficie minima di mq. 6, posto al di sotto del 1° piano abitato o nel sottotetto.**

Voglia cortesemente portare a conoscenza di quanto sopra gli altri due C.T.U..

Distinti saluti.

Grosseto li 15-10-02

geom. Bruno Falzea



DECRETO MINISTRO LAVORI PUBBLICI 10 MAGGIO 1977 n. 801

Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici ai sensi dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (Gazzetta Ufficiale n. 146 del 31 maggio 1977)

INDICE SISTEMATICO

Art. 1 - Costo unitario di costruzione

Art. 2 - Superficie complessiva (Sc)

Art. 3 - superficie utile abitabile (Su)

Art. 4 - Edifici con caratteristiche tipologiche superiori

Art. 5 - Incremento relativo alla superficie utile abitabile (i_1)

Art. 6 - Incremento relativo alla superficie non residenziale (i_2)

Art. 7 - Incremento relativo a caratteristiche particolari (i_3)

Art. 8 - Classi di edifici e relative maggiorazioni

Art. 9 - Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (Si)

Art. 10 - Costruzioni in zone sismiche o con sistemi non tradizionali

Art. 11 - Prospetto

Art. 12 - Periodo di applicazione del costo di costruzione

IL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10¹ che, all'art. 6, attribuisce al Ministro per i lavori pubblici il potere di stabilire, ai fini della determinazione della quota di contributo per la concessione di edificare, il costo di costruzione dei nuovi edifici nonché le maggiorazioni di detto costo per le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate dalla legge 1 novembre 1965, n. 1179;²

DECRETA:

Art. 1 - Costo unitario di costruzione

Il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito a metro quadrato di superficie è pari all'85% di quello stabilito con decreto ministeriale 3 ottobre 1975, numero 9816³, emesso ai sensi dell'art. 8 della legge 1 novembre 1965, n. 1179.

Art. 2 - Superficie complessiva (Sc)

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).

Le superfici per i servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

Art. 3 - Superficie utile abitabile (Su)

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi⁴.

Art. 4 - Edifici con caratteristiche tipologiche superiori

Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla legge n. 1179 del 1° novembre 1965, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiore al 50%, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabiliti nei successivi art. 5, 6 e 7 per ciascuno dei seguenti elementi:

- a) superficie utile abitabile (Su);
- b) superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr);

1 - Riportata nel presente volume, II-RS/10

2 - Riportata nel presente volume, II-EA/1

3 - Riportato nel presente volume, II-Co/1

4 - V. art. 7 D.M. 3-10-1975, n. 9816 (nel presente volume II-Co/1) e artt. 8 D.M. 23-5-1984 n. 257 e n. 258 (riportati nel presente volume II-Co/9 e segg.).

- d) nella stessa misura stabilita per il comune capoluogo di provincia negli altri comuni delle singole province.

Art. 2

Per le abitazioni da costruire nelle zone sismiche di 1 e 2^a categoria i costi di cui all'art. 1 possono essere aumentati fino ad un massimo rispettivamente del 10% e del 5%.

Art. 3

Per le abitazioni da costruire con sistemi non tradizionali i costi di cui all'art. 1, eventualmente maggiorati ai sensi del precedente art. 2, possono essere aumentati fino ad un massimo del 5%.

Art. 4

Per gli edifici comprendenti soltanto alloggi la cui superficie utile abitabile calcolata come al successivo art. 7 non sia superiore a mq. 60 o a mq. 75, i costi di cui all'art. 1 possono essere aumentati fino ad un massimo rispettivamente del 10% e del 5%.

Art. 5

Il costo a mq. indicato all'art. 1 va riferito alla superficie complessiva costituita dalla superficie utile abitabile, calcolata come al successivo art. 7, aumentata del 60% (sessanta per cento) delle superfici nette non residenziali per servizi e accessori con i limiti appresso indicati.

Le superfici nette non residenziali di cui al precedente comma dovranno essere contenute nel loro complesso entro il 50% (cinquanta per cento) della superficie utile abitabile e non potranno superare i seguenti rispettivi limiti di valore percentuale:

- a) per cantinole, soffitte, volumi tecnici, centrali termiche e altri locali a stretto servizio delle residenze 15% (quindici per cento);

- b) per autorimesse singole o collettive: 25% (venticinque per cento) fermo restando che per ogni abitazione, l'auto-rimessa od il posto macchina non può superare la superficie di 25 mq. come stabilito dall'art. 8 della legge 1 novembre 1965, n. 1179;

- c) per androni di ingresso e porticati liberi: 15% (quindici per cento) sempre che particolari situazioni ambientali o prescrizioni degli strumenti urbanistici non richiedano superfici maggiori;

- d) per logge e balconi: 15% (quindici per cento).

Art. 6

L'incidenza del costo dell'area sul costo complessivo, determinato ai sensi degli articoli precedenti, è stabilito nella misura massima del 20% (venti per cento) per gli interventi nei comuni con popolazione superiore ai 500.000 abitanti; del 18% (diciotto per cento) per gli interventi nei comuni con popolazione da 100.000 a 499.999 abitanti; del 16% (sedici per cento) per gli interventi in tutti gli altri comuni.

Art. 7

Per superficie utile abitabile, ai fini dell'applicazione del costo massimo a metro quadrato, s'intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Gli spazi per armadi a muro possono essere portati ad incremento della superficie utile per non più del 2% della superficie massima prevista dall'art. 5 della legge 2 luglio 1949, n. 408.

Art. 8

Ai fini dell'applicazione dei costi previsti dal presente decreto i progetti debbono essere corredati dai dati metrici e parametrici di cui agli articoli precedenti secondo la scheda tipo allegata al presente decreto firmata dal richiedente e dal progettista.

Art. 32. *Ascensori.* — L'impianto di ascensore dovrà essere previsto in tutti i fabbricati con quattro o più piani abitabili (oltre il piano terreno).

Negli edifici di oltre otto piani (oltre il piano terreno) dovrà essere predisposto il vano per due ascensori e ne dovrà essere installato almeno uno.

Il numero di persone servite per ogni cabina non deve essere inferiore alle quattro unità. Il vano ascensore non dovrà mai essere attiguo a camere da letto.

L'impianto ascensore in tutte le sue parti ed elementi, dovrà essere rispondente alle caratteristiche indicate nelle norme di cui al decreto Presidente della Repubblica 29-5-1963, n. 1497.

Art. 33. *Cantine e soffitte.* — Ove possibile e in relazione a esigenze locali, ogni alloggio dovrà essere provvisto di un locale di sgombero della superficie minima di mq 6, posto al di sotto del primo piano abitato o nel sottotetto.

Nel primo caso tali locali non dovranno essere accessibili dall'esterno.

Art. 34. *Sovrastrutture.* — In generale le sovrastrutture e le installazioni al piano di copertura (come uscite di scala, vani di ascensori, cabine idriche, stenditoi, eventuali locali accessori, uscite di fumo e altre canalizzazioni, antenne TV) dovranno essere risolte in sede di progetto nell'ambito di volumi di involuppo unitari, che si presentino tali anche alla visione dall'alto.

Art. 35. *Tipi e superfici degli alloggi.* — La composizione dei vari tipi di alloggio è definita nella tabella allegato 3, nella quale sono anche indicati i valori base della superficie utile netta di ciascun tipo di alloggio e gli elementi costitutivi degli alloggi stessi.

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento misurata al netto dello spazio occupato da murature, pilastri o tramezzi, sguinci e da vani di porte e finestre, da eventuali scale interne da logge e da balconi: ma non al netto degli spazi per armadi a muro.

Alle superfici degli alloggi indicate nella tabella corrisponde una superficie media di mq 16 per vano. In dipendenza delle specifiche esigenze locali accertate, in sede di programma d'intervento potranno essere determinate variazioni in eccesso o in difetto ai valori base fissati nella tabella predetta, da contenersi entro limiti di variazione non superiori a 5% in più o in meno, ferme restando le caratteristiche tipologiche prescritte nelle presenti norme. Ai fini della contabilizzazione statistica (norme ISTAT, Ministero dei lavori pubblici n. 1280, 23-7-60) e del coordinamento con le altre leggi di edilizia sovvenzionata, si riporta, nell'allegato 4, la tabella dei tipi di alloggi a contributo statale comprendente i quattro tipi Ges.Ca.L.

Art. 36. *Requisiti e caratteristiche degli elementi costitutivi degli alloggi elencati nella tabella (all. 3).*

a) *Soggiorno:*

— preferibilmente in ambiente autonomo e comunque distinto dall'ingresso;

b) *Cucina:*

— in ambiente autonomo.

Nella cucina dovranno poter essere razionalmente installati: una cucina a gas (o di altro tipo in uso localmente) della larghezza di almeno cm 70; un lavello a due bacinii con scolapiatti; un piano di preparazione-vivande; mobili a terra o pensili per la conservazione di stoviglie, vasellame, ecc.; un frigorifero;

c) *Camera da letto matrimoniale:*

— per letto matrimoniale e una culla o lettino;

d) *Camera da letto grande:*

— per due letti;

— si raccomanda, ove possibile, di adottare soluzioni mediante le quali la superficie di tale camera risulti facilmente divisibile in due camere da letto direttamente illuminate dall'esterno;

e) *Camera da letto media:*

— per due letti;

f) *Ambiente pluriuso (negli alloggi di tipo A e B):*

— ambiente di superficie netta compresa tra mq 8,50 e 9,50 direttamente illuminato e idoneo a un posto letto: il posto-letto (superficie di ingombro di ogni singolo letto indicata in pianta) dovrà essere di m 2,00 x 1,00.

g) *Bagno:*

— nel bagno dovranno poter essere razionalmente installati una vasca da bagno o sdraio; un lavabo delle dimensioni minime di cm 45 x 55; un bidet e un W.C.

La dislocazione all'interno del fabbricato di tutti i locali per i servizi igienici, che sarà particolarmente realizzata in interventi sperimentali, può essere comunque consentita, tenendo conto dei regolamenti d'igiene locali.

h) *Incremento pranzo:*

— spazio destinato al pranzo, da progettare come incremento del soggiorno o della cucina; dovrà consentire il consumo dei pasti simultaneamente ad un numero di persone pari almeno al numero dei posti-letto dell'alloggio;

GAZZETTA



UFFICIALE

DELLA REPUBBLICA ITALIANA

PARTE PRIMA

Roma - Venerdì, 30 settembre 1988

SI PUBBLICA TUTTI I GIORNI NON FESTIVI

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO IL MINISTERO DI GRAZIA E GIUSTIZIA - UFFICIO PUBBLICAZIONE LEGGI E DECRETI - VIA ARENULA 70 - 00100 ROMA
AMMINISTRAZIONE PRESSO L'ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO - LIBRERIA DELLO STATO - PIAZZA G. VERDI 10 - 00100 ROMA - CENTRALINO 85001

La Gazzetta Ufficiale, oltre alla Serie generale, pubblica quattro Serie speciali, ciascuna contraddistinta con autonoma numerazione:

- 1° Serie speciale: Corte costituzionale (pubblicata il mercoledì)
- 2° Serie speciale: Comunità europee (pubblicata il lunedì e il giovedì)
- 3° Serie speciale: Regioni (pubblicata il sabato)
- 4° Serie speciale: Concorsi ed esami (pubblicata il martedì e il venerdì)

UFF. TECNICO ERARIALE
 SEZ. AUTONOMA - GROSSETO
 - 4 OTT. 1988
 SET. CLAS. SOTT.
 N. 5658 DI PROT.

AVVERTENZA

A decorrere dal 1° gennaio 1988 i bandi dei concorsi, i diari delle relative prove d'esame e ogni altro avviso riguardante tale materia, ad eccezione di quello riportato a pagina 53, sono pubblicati nella serie speciale **CONCORSI ed ESAMI** che esce il martedì e il venerdì ed è posta in vendita nelle edicole.

SOMMARIO

LEGGI E DECRETI PRESIDENZIALI

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA
10 dicembre 1987.

Modificazioni allo statuto dell'Università degli studi di Padova Pag. 4

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA
4 gennaio 1988.

Modificazioni allo statuto dell'Università degli studi di Torino Pag. 9

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA
21 marzo 1988.

Modificazioni allo statuto dell'Università degli studi di Pisa Pag. 12

DECRETI E ORDINANZE MINISTERIALI

Ministero dei lavori pubblici

DECRETO 19 luglio 1988.

Nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata Pag. 16

DECRETO 19 luglio 1988. *D.M. M: 308 del 19/7/88*

Nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia agevolata Pag. 18

Ministero dell'industria del commercio e dell'artigianato

DECRETO 22 agosto 1988.

Approvazione di alcune tariffe di assicurazione sulla vita e delle condizioni speciali di polizza presentate dalla Compagnia assicuratrice Prev.I.A.A.C., in Bologna Pag. 21

DECRETO 22 agosto 1988.

Approvazione di una tariffa di capitalizzazione per forme collettive e delle relative condizioni speciali di polizza presentate da La Venezia assicurazioni - Società per azioni, in Milano. Pag. 22

DECRETO 22 agosto 1988.

Approvazione di alcune tariffe di assicurazione sulla vita e delle relative condizioni speciali di polizza presentate dalla Compagnia assicuratrice Unipol - Società per azioni, in Bologna. Pag. 22

Ministero dell'interno

DECRETO 6 settembre 1988.

Rettifica ai decreti ministeriali 10 febbraio 1987 e 18 febbraio 1987 riguardanti il conferimento della qualifica di ente ecclesiastico civilmente riconosciuto a centocinquanta cinque parrocchie e la perdita della personalità giuridica civile da parte di duecentoquattordici chiese parrocchiali, tutte della diocesi di Perugia-Città della Pieve. Pag. 23

Ministero delle finanze

DECRETO 19 settembre 1988.

Accertamento del cambio delle valute estere per il mese di agosto 1988 agli effetti delle norme del titolo I del testo unico delle imposte sui redditi. Pag. 24

DECRETO 23 settembre 1988.

Rideterminazione del prezzo della posta unitaria di gioco dei concorsi pronostici esercitati dallo Stato, dal C.O.N.I. e dall'U.N.I.R.E. Pag. 25

Ministero delle finanze

DECRETO 29 settembre 1988.

Modificazioni alle modalità di pagamento in modo virtuale della tassa sui contratti di borsa. Pag. 25

Ministero dei trasporti

DECRETO 27 settembre 1988, n. 419.

Norme di attuazione degli articoli 4, comma ottavo, e 16, commi secondo e terzo, della legge 18 marzo 1988, n. 111, relativi ai requisiti psicofisici e psicotecnici per il conseguimento, la conferma e la revisione della patente di guida categorie A, B e C speciali. Pag. 26

Ministero del commercio con l'estero

DECRETO 23 dicembre 1988, n. 420.

Disposizioni per l'acquisto e l'importazione di oro greggio. Pag. 38

Ministro per il coordinamento delle iniziative per la ricerca scientifica e tecnologica

DECRETO 28 settembre 1988.

Oggetto specifico di ricerca a completamento del Programma nazionale di ricerca per la microelettronica finalizzato allo sviluppo di tecnologie fortemente innovative e strategiche suscettibili di traduzione industriale nel medio periodo. Pag. 39

CIRCOLARI

Ministero del commercio con l'estero

CIRCOLARE 28 settembre 1988, n. 43.

Modifiche procedurali in materia di importazione e di esportazione di merci. Pag. 45

ESTRATTI, SUNTI E COMUNICATI

Corte suprema di cassazione: Annuncio di due proposte di legge di iniziativa popolare. Pag. 45

Presidenza del Consiglio dei Ministri: Autorizzazione all'Unione italiana dei ciechi ad acquistare un immobile. Pag. 45

Ministero dell'interno: Ricompense al valor civile. Pag. 46

Ministero del lavoro e della previdenza sociale: Scioglimento e nomina del commissario liquidatore della «Società cooperativa di consumo di Borgo Roma», in Verona. Pag. 46

Ministero del tesoro:

Smarrimento di ricevuta di debito pubblico. Pag. 46

Medie dei cambi e dei titoli del 23 e 26 settembre 1988. Pag. 47

Ministero della sanità: Comunicato relativo al prontuario terapeutico del Servizio sanitario nazionale. Pag. 51

Ministero di grazia e giustizia: Mancata conversione del decreto-legge 31 agosto 1988, n. 383, recante: «Provvedimenti urgenti per assicurare la piena funzionalità negli uffici di diretta collaborazione con il Ministro dei trasporti». Pag. 53

Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato: Sostituzione del commissario liquidatore della «Società di mutuo soccorso Lloyd Tirrenico», in Reggio Calabria. Pag. 53

Ministero della pubblica istruzione:

Vacanze di posti di professore universitario di ruolo di prima fascia da coprire mediante trasferimento. Pag. 53

Art. 481. — L'attività didattica comprende ogni anno ottocento ore di didattica formale e tirocinio professionale guidato. Essa è organizzata in una attività didattica teorico-pratica comune per tutti gli studenti (quattrocento ore come di seguito ripartite) ed in una attività didattica elettiva, prevalentemente di carattere tecnico-applicativo di ulteriori quattrocento ore, rivolta all'approfondimento del curriculum corrispondente ad uno dei settori formativo-professionali (monte ore elettivo). La frequenza nelle diverse aree avviene pertanto come di seguito specificato:

1° Anno:

Generale e propedeutica (ore 190):	
genetica medica	ore 40
anatomia umana	» 40
istologia ed embriologia	» 40
neurofisiologia	» 40
informatica e statistica sanitaria	» 30
Neuropsichiatria infantile (ore 210):	
neuropsichiatria infantile	» 210
Monte ore elettivo	ore 400

2° Anno:

Generale e propedeutica (ore 80):	
biochimica patologica	ore 40
anatomia ed istologia patologica	» 40
Diagnostica (ore 150):	
diagnostica strumentale neurofisiologica	» 80
psicodiagnostica e psicologia clinica	» 70
Pediatria (ore 50):	
pediatria	» 50
Neuropsichiatria infantile (ore 120):	
neuropsichiatria infantile	» 120
Monte ore elettivo	ore 400

3° Anno:

Diagnostica (ore 100):	
neuroradiologia	ore 50
psicodiagnostica e psicologia clinica	» 50
Neurologica generale, neurochirurgica e organi di senso (ore 50):	
neurologia generale	» 50
Psichiatria generale (ore 50):	
psichiatria generale	» 50
Pediatria (ore 80):	
endocrinologia e malattie metaboliche	» 30
auxologia	» 20
neonatologia	» 30
Neuropsichiatria infantile (ore 120):	
neuropsichiatria infantile	» 120
Monte ore elettivo	ore 400

4° Anno:

Neurologica generale, neurochirurgica e organi di senso (ore 90):	
neurochirurgia	ore 30
oftalmologia	» 30
audiologia	» 30
Generale e propedeutica (ore 30):	
medicina legale	» 30
Neuropsichiatria infantile (ore 280):	
neuropsichiatria infantile	» 280
Monte ore elettivo	ore 400

5° Anno:

Neuropsichiatria infantile (ore 400):	
neuropsichiatria infantile	ore 400
Monte ore elettivo	ore 400

Art. 482. — Durante i cinque anni di corso è richiesta la frequenza nei seguenti reparti/divisioni/ambulatori/laboratori:

istituto di neuropsichiatria e psicopedagogia dell'età evolutiva di Pisa ed eventualmente clinica pediatrica dell'Università, unità di assistenza neonatale dell'Università, servizio di neuropsichiatria infantile del presidio ospedaliero.

La frequenza nelle varie aree per complessive ottocento ore annue, compreso il monte ore elettivo di quattrocento ore annue, avviene secondo delibera del consiglio della scuola, tale da assicurare ad ogni specializzando un adeguato periodo di esperienza e di formazione professionale. Il consiglio della scuola ripartisce annualmente il monte ore elettivo.

Il consiglio della scuola predispone apposito libretto di formazione, che consenta allo specializzando ed al consiglio stesso il controllo dell'attività svolta e della acquisizione dei progressi compiuti, per sostenere gli esami annuali e finali.

Il presente decreto sarà inviato alla Corte dei conti per la registrazione e sarà pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.

Dato a Roma, addì 21 marzo 1983

COSSIGA

GALLONI, *Ministro della pubblica istruzione*

Registrato alla Corte dei conti, addì 28 luglio 1983
Registro n. 46 Istruzione, foglio n. 243

88A3895

DECRETI E ORDINANZE MINISTERIALI

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

DECRETO 19 luglio 1988.

Nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata.

IL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI

PRESIDENTE DEL COMITATO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

Vista la legge 5 agosto 1978, n. 457, recante norme per l'edilizia residenziale ed in particolare l'art. 3, lettera n), per il quale il Comitato per l'edilizia residenziale ha competenza di stabilire periodicamente i limiti massimi che le regioni devono osservare nella determinazione dei costi ammissibili per gli interventi, e l'art. 4, lettera c), della medesima legge n. 457;

Visto il decreto ministeriale n. 821 del 21 dicembre 1978;

Visto il decreto ministeriale n. 13052 del 23 novembre 1979;

Visto il decreto ministeriale n. 137 del 15 luglio 1980;

Visto il decreto ministeriale n. 90 del 24 marzo 1981;

Visto il decreto ministeriale n. 1660 del 24 aprile 1982;

Visto il decreto ministeriale n. 257 del 23 maggio 1984;

Vista la delibera del 9 giugno 1988 con la quale il Comitato per l'edilizia residenziale ha determinato i nuovi limiti massimi di costo riferiti al metro quadrato per gli interventi di edilizia sovvenzionata;

Decreta:

Titolo I

NUOVA EDIFICAZIONE: EDILIZIA SOVVENZIONATA

Art. 1.

Ai fini della determinazione del limite massimo di costo della nuova edificazione valgono le seguenti definizioni:

a) costo di elevazione (C.E.) - si intende il costo riferito a tutte le opere realizzate dalla quota del rustico del primo piano di calpestio, al di sopra dell'estradosso delle fondazioni;

b) costo di costruzione (C.C.) - si intende la somma del costo di elevazione e dei seguenti addendi: costo delle fondazioni, costo delle sistemazioni esterne, costo degli allacciamenti. L'incidenza di detti addendi sul costo di elevazione che sarà stabilita dalla regione, non potrà eccedere complessivamente la percentuale massima del 20%;

c) costo globale dell'intervento (C.G.) - si intende la somma del costo di costruzione e degli oneri complementari pari al 44% massimo del C.C. come appresso indicati: spese tecniche e generali;

le regioni determineranno ai sensi dell'art. 5, lettera c), del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036, la percentuale spettante agli enti esecutori, quali rimborso spese incontrate per l'attuazione dei programmi costruttivi, con un limite medio, riferito al programma regionale, dell'11% del costo di costruzione;

prospezioni geognostiche;

acquisizione area, urbanizzazioni, I.V.A.;

i relativi oneri vanno calcolati sulla base delle disposizioni vigenti.

Le regioni stabiliranno inoltre gli accantonamenti ritenuti adeguati e comunque non inferiori al 9% del costo di costruzione, per imprevisti e revisione prezzi;

d) superficie utile abitabile (Su) - si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre;

e) superficie netta non residenziale (Snr) - si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole o soffitte, autorimesse o posto macchina e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androne d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza.

Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 50% della superficie utile abitabile.

Le regioni provvederanno ad articolare tale percentuale anche in relazione alle classi di tipologie, tenendo particolarmente conto del rapporto tra alloggi e servizi collettivi compresi nell'organismo abitativo;

f) superficie complessiva (Sc) - si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% delle superfici nette non residenziali:

$$Sc = Su + 60\% Snr.$$

Art. 2.

Il limite massimo di costo di elevazione al metro quadro di superficie complessiva è stabilito in L. 437.000.

Al limite massimo di costo (C.E.) di cui al precedente comma sono consentite le seguenti maggiorazioni sino al massimo del:

a) 10% per abitazioni progettate e costruite secondo le norme antisismiche, in relazione al grado di sismicità ed alla tipologia;

b) 10% per tipologie particolarmente onerose: le regioni graderanno tale maggiorazione in relazione alle differenti tipologie;

c) 5% per soglie di documentato risparmio energetico non inferiore al 10% rispetto a quanto stabilito dalla legge n. 373/1976; 10% per soglie di documentato risparmio energetico non inferiore al 20% rispetto a quanto stabilito dalla legge n. 373/1976;

d) 15% quando ricorrono particolari condizioni determinabili dalle singole regioni.

Art. 3.

Entro il limite massimo stabilito dal C.E.R., le regioni possono individuare più costi ammissibili per gli interventi secondo le diverse caratteristiche geo-morfologiche del territorio. Per motivate esigenze le regioni possono autorizzare costi superiori a quelli da esse deliberati, ma contenuti nel limite massimo stabilito dal C.E.R. e sempreché le entità fisiche programmate rientrino nelle disponibilità finanziarie accordate.

Titolo II

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 4.

Ai fini della determinazione del limite massimo di costo del recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, lettere c), d) ed e) della legge n. 457/78 valgono le seguenti definizioni:

a) recupero primario - si intende il recupero della funzionalità e della sicurezza anche sismica dell'edificio per quanto riguarda le sue parti comuni; interessa quindi complessivamente il consolidamento statico ed il risanamento igienico delle strutture portanti orizzontali e verticali comprese le fondazioni, le scale e le coperture; le parti comuni degli impianti compresi gli allacciamenti; la finitura delle dotazioni comuni.

Le regioni definiranno la graduazione del limite massimo di costo relativo al recupero primario, di cui al successivo art. 5, in relazione al numero ed alle caratteristiche delle opere sopra descritte da eseguire effettivamente;

b) costo globale dell'intervento di recupero primario (C.G.P.) - si intende la somma del costo del recupero primario e degli oneri complementari pari al 44% massimo del C.R.P. come appresso indicati:

spese tecniche e generali:

le regioni determineranno ai sensi dell'art. 5, lettera c), del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036, la percentuale spettante agli enti esecutori, quale rimborso spese incontrate per l'attuazione dei programmi costruttivi, con un limite medio riferito al programma regionale del 13% del costo di costruzione;

rilievi ed indagini preliminari compresi saggi e carotaggi delle murature;

urbanizzazioni, I.V.A.:

gli altri relativi oneri vanno calcolati sulla base delle disposizioni vigenti.

Le regioni stabiliranno gli accantonamenti ritenuti adeguati e comunque non inferiori al 15% del costo del recupero primario (C.R.P.) per imprevisti a revisione prezzi;

c) recupero secondario - si intende il recupero della totale agibilità e funzionalità dei singoli alloggi;

d) costo globale dell'intervento di recupero secondario (C.G.S.) - si intende la somma del costo del recupero secondario e degli oneri complementari pari al 30% massimo al C.R.S. come appresso indicati:

spese tecniche e generali:

le regioni determineranno, ai sensi dell'art. 5, lettera c), del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036, la percentuale spettante agli enti esecutori, quale rimborso spese incontrate per l'attuazione dei programmi costruttivi con un limite medio, riferito al programma regionale del 13% del costo del recupero secondario;

I.V.A.:

l'onere va calcolato sulla base delle disposizioni vigenti.

Le regioni stabiliranno inoltre gli accantonamenti ritenuti adeguati e comunque non inferiori al 17% del costo del recupero secondario (C.R.S.) per imprevisti e revisione prezzi;

e) costo globale di recupero (C.G.R.) - si intende la somma dei costi globali del recupero primario (C.G.P.), del recupero secondario (C.G.S.) e dell'eventuale costo di acquisizione dell'immobile con prevista destinazione prevalentemente abitativa.

Per gli eventuali oneri di acquisizione si applicano i valori derivanti dall'applicazione e dalle norme vigenti in materia di espropriazioni per pubblica utilità oppure quelli determinati ai sensi del sesto comma dell'art. 7 del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, nella legge 15 febbraio 1980, n. 25.

Art. 5.

Il limite massimo di costo di recupero primario è fissato in L. 330.000 al mq.

Il costo di recupero primario è applicabile a tutte le superfici, siano esse utili abitabili che nette non residenziali.

Il limite massimo del costo di recupero secondario è fissato in L. 230.000 al mq.

Il costo del recupero secondario è applicabile alle superfici utili abitabili integralmente ed alle superfici nette non residenziali di pertinenza dell'alloggio con una riduzione del 30% del suo valore.

Art. 6.

Al costo del recupero primario sono consentite le seguenti maggiorazioni sino ad un massimo del:

a) 20% per abitazioni recuperate con adeguamento alle norme sismiche in relazione al grado di sismicità;

b) 10% quando l'altezza virtuale è $\geq 4,5$ e/o quando il rapporto mq lordo/mq netto è $> 1,2$;

- c) 5% per demolizioni di superfetazioni;
- d) 5% per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto materiali;
- e) 20% per demolizioni e disallacci in casi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia;
- f) 5% per soglie di documentato risparmio energetico non inferiore al 10% rispetto a quanto stabilito dalla legge n. 373/76; 10% per soglie di documentato risparmio energetico non inferiore al 20% rispetto a quanto stabilito dalla legge n. 373/76;
- g) 10% quando ricorrono particolari condizioni determinabili dalle singole regioni.

Art. 7.

Al costo del recupero secondario sono consentite le seguenti maggiorazioni sino ad un massimo del:

- a) 10% quando l'altezza virtuale è $\geq 4,5$;
- b) 5% per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto di materiali;
- c) 5% per soglie di documentato risparmio energetico non inferiore al 10% rispetto a quanto stabilito dalla legge n. 373/76; 10% per soglie di documentato risparmio energetico non inferiore al 20% rispetto a quanto stabilito dalla legge n. 373/76;
- d) 10% quando ricorrono particolari condizioni determinabili dalle singole regioni.

Titolo III

MANUTENZIONE

Art. 8.

Il limite massimo di costo di manutenzione straordinaria (C.M.) è fissato in L. 253.000 al mq.

Il costo di manutenzione è applicabile alle superfici utili abitabili integralmente ed alle superfici nette non residenziali di pertinenza dell'alloggio con una riduzione del 30% del suo valore.

Art. 9.

Al limite massimo di costo di cui all'art. 8 sono consentite le seguenti maggiorazioni sino ad un massimo del:

- a) 10% quando l'altezza virtuale è $\geq 4,5$;
- b) 5% per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto dei materiali;
- c) 5% per soglie di documentato risparmio energetico non inferiore al 20% rispetto a quanto stabilito dalla legge n. 373/76;
- d) 10% quando ricorrono particolari condizioni determinabili dalle singole regioni.

Art. 10.

Il costo globale dell'intervento di manutenzione (C.G.M.) è la somma del costo di manutenzione e degli oneri complementari, pari al 30% massimo del C.M. come appresso indicati:

spese tecniche e generali:

le regioni determineranno, ai sensi dell'art. 5, lettera c), del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036, la percentuale spettante agli enti esecutori, quale rimborso spese incontrate per l'attuazione dei programmi costruttivi, con un limite medio, riferito al programma regionale del 13% del costo di manutenzione;

I.V.A.:

l'onere va calcolato sulla base delle disposizioni vigenti.

Le regioni stabiliranno gli accantonamenti ritenuti adeguati e comunque non inferiori al 10% del costo di manutenzione (C.M.) per imprevisti e revisione prezzi.

Titolo IV

QUADRI ECONOMICI

Art. 11.

Ai fini dell'applicazione dei limiti massimi di costo previsti dal presente decreto i progetti debbono essere corredati dei dati metrici e parametrici di cui agli articoli precedenti secondo i modelli predisposti dal Comitato per l'edilizia residenziale.

Roma, addì 19 luglio 1988

Il Ministro-Presidente: FERRI

88A3901

DECRETO 19 luglio 1988. D.M. n. 308 del 19/7/88

Nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia agevolata.

IL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI

PRESIDENTE DEL COMITATO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

Vista la legge 5 agosto 1978, n. 457, recante norme per l'edilizia residenziale ed in particolare l'art. 3, lettera n), per il quale il Comitato per l'edilizia residenziale ha competenza di stabilire periodicamente i limiti massimi che le regioni devono osservare nella determinazione dei costi ammissibili per gli interventi e l'art. 4, lettera c), della medesima legge n. 457;

Visto il decreto ministeriale n. 822 del 21 dicembre 1978;

Visto il decreto ministeriale n. 13053 del 23 novembre 1979;

Visto il decreto ministeriale n. 91 del 24 marzo 1981;

Visto il decreto ministeriale n. 1661 del 24 aprile 1982;
 Visto il decreto ministeriale n. 258 del 23 maggio 1984;
 Vista la delibera del 9 giugno 1988 con la quale il Comitato per l'edilizia residenziale ha determinato i nuovi limiti massimi di costo riferiti al metro quadrato per gli interventi di edilizia agevolata ai fini della individuazione del mutuo concedibile entro il massimale vigente;

Decreta:

Titolo I

NUOVA EDIFICAZIONE

Art. 1.

Ai fini della determinazione del limite massimo di costo della nuova edificazione valgono le seguenti definizioni:

a) costo di elevazione (C.E.) - si intende il costo riferito a tutte le opere realizzate dalla quota del rustico del primo piano di calpestio al di sopra dell'estradosso delle fondazioni;

b) costo di costruzione (C.C.) - si intende la somma del costo di elevazione e dei seguenti addendi: costo delle fondazioni, costo delle sistemazioni esterne, costo degli allacciamenti.

L'incidenza di detti addendi sul costo di elevazione, che sarà stabilita dalla regione, non potrà eccedere complessivamente la percentuale massima del 20%;

c) costo globale dell'intervento (C.G.) - si intende la somma del costo di costruzione e degli oneri complementari, pari al 50% massimo del C.C., costituiti da:

spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, collaudo, ecc.);

prospezioni geognostiche;

acquisizione area, urbanizzazioni;

spese promozionali e commerciali, oneri finanziari e tasse;

d) superficie utile abitabile (Su) - si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre;

e) superficie netta non residenziale (Snr) - si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole o soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche.

Tale superficie dovrà essere contenuta nel complesso entro il 40% della superficie utile abitabile (Su) oltre ad un massimo di mq 18 per autorimessa o posto macchina al coperto per abitazione. Tale limite del 40% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla complessiva Su dell'organismo abitativo;

f) superficie complessiva (Sc) - si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% delle superfici nette non residenziali: $Sc = Su + 60\% Snr$.

Art. 2.

Il limite massimo di costo di elevazione al mq di superficie complessiva (C.E.) è stabilito in L. 437.000.

Al limite massimo di costo (C.E.) di cui al precedente comma sono consentite le seguenti maggiorazioni sino al massimo del:

a) 10% per abitazioni progettate e costruite secondo le norme antisismiche, in relazione al grado di sismicità ed alla tipologia;

b) 10% per tipologie particolarmente onerose: le regioni graderanno tale maggiorazione in relazione alle differenti tipologie;

c) 5% per soglie di documentato risparmio energetico non inferiore al 10% rispetto a quanto stabilito dalla legge n. 373/1976; 10% per soglie di documentato risparmio energetico non inferiore al 20% rispetto a quanto stabilito dalla legge n. 373/1976.

Art. 3.

Entro il limite massimo stabilito dal C.E.R., le regioni possono individuare più costi ammissibili per gli interventi, secondo le diverse caratteristiche geo-morfologiche del territorio. Per motivate esigenze le regioni possono autorizzare costi superiori a quelli da esse deliberati ma contenuti nel limite massimo stabilito dal C.E.R. e sempreché le entità fisiche programmate rientrino nelle disponibilità finanziarie accordate.

Titolo II

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Art. 4.

Ai fini della determinazione del limite massimo di costo del recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, lettere c), d) ed e) della legge n. 457/78, valgono le seguenti definizioni:

a) recupero primario - si intende il recupero della funzionalità e della sicurezza anche sismica dell'edificio per quanto riguarda le sue parti comuni; interessa quindi complessivamente il consolidamento statico ed il risanamento igienico delle strutture portanti orizzontali e verticali comprese le fondazioni, le scale e le coperture, le parti comuni degli impianti compresi gli allacciamenti, la finitura delle dotazioni comuni; le regioni definiranno la graduazione del limite massimo di costo relativo al recupero primario, di cui al successivo art. 5, in relazione al numero ed alle caratteristiche delle opere sopra descritte da eseguire effettivamente;

b) costo globale dell'intervento di recupero primario (C.G.P.) - si intende la somma del costo del recupero primario e degli oneri complementari, pari al 49% massimo del C.R.P., costituiti da:

spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, collaudo, ecc.);

rilievi ed indagini preliminari compresi saggi e carotaggi delle murature;

urbanizzazioni;

spese promozionali, commerciali, oneri finanziari, tasse ecc.;

c) recupero secondario - si intende il recupero della totale agibilità e funzionalità dei singoli alloggi;

d) costo globale dell'intervento di recupero secondario (C.G.S.) - si intende la somma del costo del recupero secondario e degli oneri complementari, pari al 32% massimo del C.R.S., costituiti da:

- a) spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, collaudo, ecc.);
- b) spese promozionali e commerciali, oneri finanziari, tasse, ecc.;

e) costo globale di recupero (C.G.R.) - si intende la somma dei costi globali del recupero primario (C.G.P.) e del recupero secondario (C.G.S.).

Art. 5.

Il limite massimo di costo di recupero primario è fissato in L. 345.000 al mq.

Il costo del recupero primario è applicabile a tutte le superfici, siano esse utili abitabili che nette non residenziali.

Il limite massimo del costo di recupero secondario è fissato in L. 230.000 al mq.

Il costo del recupero secondario è applicabile alle superfici utili abitabili integralmente ed alle superfici nette non residenziali di pertinenza dell'alloggio con una riduzione del 30% del suo valore.

Art. 6.

Al costo del recupero primario sono consentite le seguenti maggiorazioni sino ad un massimo del:

- a) 20% per abitazioni recuperate con adeguamento alle norme sismiche, in relazione al grado di sismicità della zona;
- b) 10% quando l'altezza virtuale è $\geq 4,5$ e/o quando il rapporto mq lordo/mq netto è $> 1,2$;
- c) 5% per demolizioni di superfetazioni;
- d) 5% per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto materiali;
- e) 20% per demolizioni e disallacci in casi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia;
- f) 5% per soglie di documentato risparmio energetico non inferiore al 10% rispetto a quanto stabilito dalla legge n. 373/76; 10% per soglie di documentato risparmio energetico non inferiore al 20% rispetto a quanto stabilito dalla legge n. 373/76.

Art. 7.

Al costo del recupero secondario sono consentite le seguenti maggiorazioni sino ad un massimo del:

- a) 10% quando l'altezza virtuale è $\geq 4,5$;
- b) 5% per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto materiali;

c) 5% per soglie di documentato risparmio energetico non inferiore al 10% rispetto a quanto stabilito dalla legge n. 373/76; 10% per soglie di documentato risparmio energetico non inferiore al 20% rispetto a quanto previsto dalla legge n. 373/76.

Titolo III

MANUTENZIONE

Art. 8.

Il limite massimo di costo di manutenzione straordinaria (C.M.) è fissato in L. 253.000 al mq.

Il costo di manutenzione è applicabile alle superfici utili abitabili integralmente ed alle superfici nette non residenziali con una riduzione del 30% del suo valore.

Art. 9.

Al limite massimo di costo (C.M.) sono consentite le seguenti maggiorazioni sino ad un massimo del:

- a) 10% quando l'altezza virtuale è $\geq 4,5$;
- b) 5% per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto di materiali;
- c) 5% per soglie di documentato risparmio energetico non inferiore al 10% rispetto a quanto previsto nella legge n. 373/76; 10% per soglie di documentato risparmio energetico non inferiore al 20% rispetto a quanto previsto nella legge n. 373/76.

Art. 10.

Il costo globale dell'intervento di manutenzione (C.G.M.) è la somma del costo di manutenzione e degli oneri complementari, pari al 32% massimo del C.M., costituiti da:

- a) spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, collaudo, ecc.);
- b) spese promozionali e commerciali, oneri finanziari e tasse.

Titolo IV

QUADRI ECONOMICI

Art. 11.

Ai fini dell'applicazione dei limiti massimi di costo previsti dal presente decreto, i progetti debbono essere corredati dei dati metrici e parametrici di cui agli articoli precedenti secondo i modelli predisposti dal Comitato per l'edilizia residenziale.

Roma, addì 19 luglio 1988

Il Ministro-Presidente: FERRI

88A3902



MINISTERO
DELLE
FINANZE

“FAI DA TE”

GUIDA AL CALCOLO ED AL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA STRAORDINARIA SUI FABBRICATI E SULLE AREE FABBRICABILI

PUBBLICAZIONE GRATUITA

Provincia di GROSSETO

Per informazioni potrà essere utilizzato il
N. VERDE che sarà attivo
dal 1° settembre al 31 dicembre 1992
orario: 9.00 - 19.00 dal lunedì al venerdì
9.00 - 13.00 il sabato per il solo mese di settembre



NOTE ESPLICATIVE SU ALTRI ADEMPIMENTI DI PROSSIMA SCADENZA

- Catasto elettrico
- Dichiarazione integrativa dei redditi dei fabbricati
- Denuncia d'uso di immobili pubblici

SEGRETARIATO GENERALE
UFFICIO PER LO SVILUPPO DELLA COSCIENZA CIVICA
E PER L'INFORMAZIONE DEL CONTRIBUENTE
REALIZZATO IN COLLABORAZIONE CON IL DIPARTIMENTO PER L'INFORMAZIONE E L'EDITORIA
DELLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

Agosto 1992

GROSSETO
Zona censuaria Prima

Categoria	Classe	Tariffa lire
A/2.....	1	180.000
	2	215.000
	3	255.000
	4	300.000
A/3.....	1	125.000
	2	150.000
	3	175.000
A/4.....	1	66.000
	2	77.000
	3	90.000
	4	105.000
	5	125.000
A/5.....	1	56.000
	2	66.000
	3	77.000
	4	90.000
A/7.....	1	210.000
	2	245.000
	3	290.000
	4	340.000
	5	400.000
A/8.....	Unica	650.000
A/10.....	1	470.000
	2	550.000
	3	645.000
	4	755.000
B/1.....	1	2.100
	2	2.500
B/2.....	Unica	2.400
B/3.....	Unica	1.600
B/4.....	1	2.600
	2	3.100
	3	3.700
B/5.....	1	2.200
	2	2.600
B/6.....	Unica	1.800
B/7.....	Unica	2.700
C/1.....	3, 1	38.400
	2	44.700
	3	52.000
	4	60.500
	5	70.400
	6	81.900
	7	95.300
	8	110.900
	9	129.000
	10	150.000
C/2.....	1	6.100
	2	7.100
	3	8.300
	4	9.700
	5	11.300
	6	13.200
	7	15.400
	8	18.000
	9	21.000
C/3.....	1	9.500

Categoria	Classe	Tariffa lire
C/3.....	2	11.100
	3	13.000
	4	15.200
	5	17.700
	6	20.600
	7	24.000
C/4.....	Unica	7.000
C/6.....	1	4.900
	2	5.700
	3	6.700
	4	7.800
	5	9.100
	6	10.600
	7	12.400
	8	14.500
	9	16.900
	10	19.700
	11	23.000
C/7.....	Unica	2.500

GROSSETO
Zona censuaria Seconda

Categoria	Classe	Tariffa lire
A/2.....	1	125.000
	2	150.000
	3	180.000
	4	210.000
	5	245.000
	6	285.000
	7	335.000
	8	390.000
A/3.....	1	165.000
	2	195.000
	3	230.000
A/4.....	1	86.000
	2	100.000
	3	120.000
	4	140.000
	5	165.000
A/5.....	1	37.000
	2	44.000
	3	52.000
	4	61.000
	5	72.000
	6	84.000
	7	98.000
	8	115.000
A/7.....	1	235.000
	2	275.000
	3	325.000
	4	380.000
	5	445.000
	6	520.000
A/8.....	1	535.000
	3	730.000
	4	850.000
A/10.....	1	730.000
	2	850.000
	3	990.000
B/1.....	Unica	1.900
B/2.....	Unica	1.800

Categoria	Classe	Tariffa lire
B/4.....	Unica	2.800
B/5.....	1	1.700
	2	2.000
B/7.....	Unica	2.000
C/1.....	1	37.000
	2	43.100
	3	50.200
	4	58.400
	5	68.000
	6	79.100
	7	92.000
	8	107.000
	9	124.500
C/2.....	1	2.500
	2	3.000
	3	3.600
	4	4.200
	5	4.900
	6	5.800
	7	6.800
	8	8.000
	9	9.400
	10	11.000
	11	12.800
	12	14.900
	13	17.400
C/3.....	1	7.900
	2	9.200
	3	10.800
	4	12.600
	5	14.700
	6	17.100
	7	19.900
C/4.....	Unica	5.800
C/6.....	1	4.000
	2	4.700
	3	5.500
	4	6.400
	5	7.500
	6	8.800
	7	10.300
	8	12.000
	9	14.000
	10	16.300
	11	19.000

ARCIDOSO
Zona censuaria Unica

Categoria	Classe	Tariffa lire
A/2.....	1	125.000
	2	150.000
	3	180.000
A/4.....	1	66.000
	2	77.000
	3	90.000
	4	105.000
	5	125.000
A/5.....	1	42.000
	2	49.000
	3	58.000
	4	68.000

Categoria	Classe	Tariffa lire
A/5.....	5	80.000
A/7.....	1	255.000
	2	300.000
A/8.....	Unica	250.000
A/10.....	Unica	480.000
B/1.....	1	1.300
	2	1.600
	3	1.900
B/3.....	Unica	1.400
B/4.....	Unica	2.300
B/5.....	1	1.200
	2	1.500
C/1.....	1	14.300
	2	16.700
	3	19.500
	4	22.700
	5	26.400
	6	30.800
	7	35.900
	8	41.800
C/2.....	1	1.700
	2	2.000
	3	2.400
	4	2.800
	5	3.300
	6	3.900
	7	4.600
	8	5.400
	9	6.300
	10	7.400
C/3.....	1	3.900
	2	4.600
	3	5.400
	4	6.300
	5	7.400
	6	8.700
	7	10.200
C/6.....	1	2.500
	2	3.000
	3	3.600
	4	4.200
	5	4.900
	6	5.700
	7	6.700
	8	7.900
	9	9.300

CAMPAGNATICO
Zona censuaria Unica

Categoria	Classe	Tariffa lire
A/2.....	1	140.000
	2	165.000
	3	195.000
A/4.....	1	86.000
	2	100.000
	3	120.000
A/5.....	1	56.000
	2	66.000
	3	77.000
A/7.....	1	225.000
	2	265.000

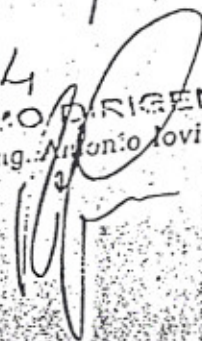
CO MU NI	A/2		A/3		A/4		A/5		A/7		A/8		A/10		A/1		A/9		
	Mx	Mn	Mx	Mn	Mx	Mn	Mx	Mn	Mx	Mn	Mx	Mn	Mx	Mn	Mx	Mn	Mx	Mn	
ZONA A	27	9	27	9	24	8	21	7	27	9	30	10	27	9	30	10	27	9	
GROS. I GROS. II C/PESCA FOLLONI ISOLA G M/ARGEN																			
ORBETEL	27	9	27	9	24	8	24	8	30	10	30	10	27	9	30	10	33	11	
ZONA B	27	9	-	-	21	7	21	7	30	10	30	10	27	9	30	10	-	-	
ARCIDOS C/PIANO C/AZZAR MANCIAN MONTERO MONTIER PITIGLI SANTA F SEGGIAN SEMPRON SORANO																			
ZONA C	27	9	-	-	24	8	21	7	27	9	30	10	27	9	30	10	-	-	
CAMPAGN CAPALBI CINIGIA CIVITEL GAVORRA MAGLIAN MASSA/M ROCCALB ROCCAST SCANSAN SCARLIN																			

GROSSETO

Da utilizzare per il documento

11/02/94

IL PRIMO DIRIGENTE
(Dot. Ing. Antonio Iovine)



Data : 27/11/2002 - Ora : 8. 20.04

Visura storica per immobile

Visura n. : 182949 Pag : 1 Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/11/2002

Dati della richiesta	Comune di GROSSETO (Codice : E202) (Provincia di GROSSETO)		
Catasto dei Fabbricati	Foglio: 92	Particella: 657	Sub. : 24

INTESTATI

1		CCCRLL53P62E202K	Proprieta' superficciaria
2	COMUNE DI GROSSETO con sede in GROSSETO	00082520537	Proprieta' per l'area

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/11/2002

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	92	657	24	1	-	A/3	3	5 vani	-	Euro 451,9	VARIAZIONE n. 52591. 1/2002 del 21/11/2002 in atti dal 21/11/2002 (protocollo n. 179893) RETTIFICA DELLA CATEGORIA
Indirizzo				VIA MOZART n. 1 piano: 2							
Notifica				-	Partita			-	Mod.58	26273	
Annotazioni				RETTIFICA DELLA CATEGORIA CATASTALE COME DISPOSTO DALLA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI GROSSETO SEZ. 3 - DECISIONE N. 218 DEPOSITATA IL 16- 10- 02.							

Visura storica per immobile**Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/11/2002****Situazione dell'unità immobiliare dal 15/09/1995**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	92	657	24	1	-	A/2	2	5 vani	-	Euro 555,19 L. 1.075.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) n. 6437. 1/1995 del 15/09/1995 in atti dal 13/12/1995
Indirizzo				VIA W. A. MOZART n. 1 piano: 2							
Notifica				-		Partita	1017750		Mod.58	26273	

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/12/1994

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	92	657	24	1	-	A/2	2	5 vani	-	L. 1.075.000	CLASSAMENTO n. 10347. 1/1994 del 30/12/1994 in atti dal 30/01/1995
Indirizzo				VIA W. A. MOZART n. 1 piano: 2							
Notifica				932/2000		Partita	26273		Mod.58	26273	

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/1994

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	92	657	24	1	-	-	-	-	-	-	COSTITUZIONE n. 10347. 1/1994 del 10/02/1994 in atti dal 15/02/1994
Indirizzo				VIA W. A. MOZART n. 1 piano: 2							
Notifica				932/2000		Partita	26273		Mod.58	26273	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/11/2002

Indirizzo	VIA W. A. MOZART n. 1 piano: 2				
Notifica	-	Partita	26273	Mod.58	-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/09/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		CCCRLL53P62E202K	Proprieta' superficaria
2	COMUNE DI GROSSETO con sede in GROSSETO	00082520537	Proprieta' per l'area
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) Voltura n. 6437. 1/1995 del 15/09/1995 in atti dal 13/12/1995 Repertorio n. : 8444 Rogante: ABBATE Sede: GROSSETO Registrazione: UR Sede: GROSSETO n. 1110 del 27/09/1995 ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO	

Situazione degli intestati dal 10/02/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GROSSETO	00082520537	Proprieta' per l'area fino al 15/09/1995
2		00641050539	Proprieta' superficaria fino al 15/09/1995
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE n. 10347. 1/1994 del 10/02/1994 in atti dal 15/02/1994	

Righe utili ai fini della liquidazione n. 49

Richiesta n. 181825

Importo della liquidazione : Euro 2 , 58



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE
DI GROSSETO SEZIONE 03

riunita con l'intervento dei Signori:

- MATASSI DR. GIANFRANCO Presidente / Relatore
- STRATI GIOVANNI
- DICIOTTI PAOLO
-
-
-
-

ha emesso la seguente

SENTENZA

- sul ricorso n. 116/01
depositato il 05/02/2001
- avverso NOTIFICA DI CLASSAMENTO n.932 CONTR.CATASTALI
contro AGENZIA TERRITORIO UFFICIO GROSSETO
proposto dal ricorrente:

SEZIONE

N° 03

REG.GENERALE

N° 116/01

UDIENZA DEL

09/10/2002 ore 16:30

SENTENZA

N°

218.3.02

PRONUNCIATA IL:

- 9 OTT. 2002

DEPOSITATA IN
SEGRETARIA IL

6 OTT. 2002

Il Segretario

Stefano Antonio



CONCLUSIONI

Ricorrente : chiede l'annullamento dell'atto impositivo con vittoria di onorari e spese di giudizio.

L'Ufficio : chiede il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La sig.ra

ricorre

avverso l'**Avviso di Accertamento n. 932/2000** notificato il 06/12/2000 dall'Ufficio del territorio di Grosseto che comunica il classamento dei dati catastali dell'appartamento di civile abitazione come segue: Foglio 92, Particella 657, Subalterno 24, ubicato in Grosseto in via Mozart n° 1, Piano 2[^], Zona censuaria 1, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 5, Rendita f. 1.075.000 - Euro 555,19 per i seguenti motivi:

- **Assoluto difetto di motivazione** in quanto l'Ufficio ha comunicato i dati "senza indicare l'iter logico ed i criteri di stima in base ai quali è pervenuto alle sue conclusioni".

- **Per erronea attribuzione della Categoria, classe e rendita catastale** in quanto l'Ufficio le ha indicate "senza tener conto che l'immobile è stato realizzato in cooperativa, che fa parte di un programma straordinario di Edilizia agevolata convenzionata, ... , e il Comune si è riservato la proprietà dell'area e che le costruzioni aventi le stesse caratteristiche dell'edificio dove è ubicato l'appartamento oggetto del presente ricorso sono state classificate in Cat. A/3.

In data 26/03/2001 l'Ufficio presenta le proprie controdeduzioni e chiede il rigetto del ricorso in quanto il ricorrente "non elenca unità immobiliari similari aventi attribuzioni di categoria e classe più favorevole"; fa presente che il classamento è avvenuto in assoluto rispetto di leggi e regolamenti e che nella stessa zona esistono altre unità immobiliari similari a quella della ricorrente che hanno la stessa categoria e classe e non hanno fatto ricorso, producendo in allegato copie di varie sentenze in merito.

In data 22/01/2002 l'Ufficio presenta istanza di discussione in Pubblica Udienza.

In data 15/02/2002 la parte deposita memorie illustrative insistendo sulle motivazioni addotte in ricorso e ribadendo che l'U.T.E. di Grosseto ha classificato in Cat. A/3 abitazioni simili effettuate addirittura in epoca successiva confermando la richiesta di annullamento e la propria disponibilità ad una conciliazione per una categoria simile dei condomini di una vasta area e cioè cat A/3.

In data 27/02/2002 la vertenza è andata in discussione ed il Relatore, in via preliminare, legge la richiesta del Rappresentante di parte datata 22/02/2002, attualmente ricoverato al Nosocomio di Grosseto nel reparto di Nefrologia per un periodo superiore alla data della discussione del ricorso che chiede un rinvio della discussione medesima.

Il Presidente concede la richiesta e rinvia a nuovo ruolo.

In data 19/09/2002 la ricorrente fa pervenire le **Memorie Aggiuntive** dove premette che l'Ufficio del territorio di Grosseto nelle Controdeduzioni depositate il 23/03/01, tra l'altro, chiede il rigetto del ricorso "per non avere il ricorrente elencato unità immobiliari similari aventi attribuzione di categoria e classe più favorevole, così come previsto ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. n° 1142 dell'1/12/49" ed, a confutazione dell'asserto, allega copia della planimetria catastale della zona con l'ubicazione di alcuni condomini aventi identiche strutture, condizione e tipologia, attualmente rappresentate a Catasto Urbano al Foglio 92 particelle 486-487-628-726-727, censiti in Cat. A/3.

In data 09/10/02 la vertenza è stata posta nuovamente in discussione ed alla presenza sia del rappresentante dell'Ufficio Geom. Edmondo Palmigiani ed al difensore della parte il Giudice Estensore, dopo aver riassunto analiticamente i termini della vertenza, dà la parola prima al difensore di parte e, successivamente al rappresentante dell'Ufficio che riespongono le loro tesi senza, peraltro, nulla aggiungere a quanto già emerso dagli atti fascicolari.

MOTIVI della DECISIONE

La Commissione ritiene degna d'accoglimento la tesi esposta dalla parte per i seguenti motivi:

L'appartamento insiste su un terreno di proprietà comunale il cui diritto di fruibilità di superficie decade al 99° anno e tale limitazione al diritto di proprietà incide sicuramente sulle caratteristiche peculiari del bene;

Sulla stessa zona, con caratteristiche simili la parte ha ampiamente dimostrato che, contrariamente a quanto asserito dall'Ufficio, insistono svariati appartamenti addirittura di costruzione più recente, tutti classificati in Cat. A/3,

Sia l'appartamento su cui si verte che la quasi totalità di quelli che insistono sul quartiere, sono stati costruiti da cooperative di impiegati di Enti statali, parastatali o simili su concessione comunale con materiali, anche di buona qualità ma mai di gran pregio.

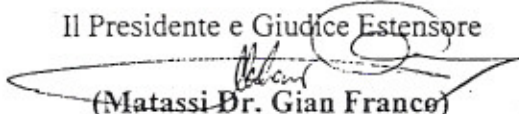
In merito alle spese di giudizio, per ultimo, esse seguono la soccombenza e la Commissione ne quantifica l'accoglimento in onnicomprensive Euro 500 (Cinquecento) e

P. Q. M.

La richiesta del classamento nella Categoria A/3 è accolta e l'Ufficio del Territorio di Grosseto è condannato alle Spese di giudizio determinate nella cifra, onnicomprensiva, di Euro 500/00.= (Cinquecento/00)

Così deciso in Pubblica Udienza il 10/10/2002

Il Presidente e Giudice Estensore


(Matassi Dr. Gian Franco)