

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PARTE TECNICA NELLA CAUSA CIVILE R.G. N. 1448/94
TRA FALZEA BRUNO E BIEMME COSTRUZIONI SNC.
G.O.A.: DOTT. GUALTIERO GUALTIERI.

All'udienza dell'8/5/2000 venivano nominati C.T.U. per la causa in oggetto l'ing. Alessandro Ceciari, con studio in Grosseto viale Matteotti 29, per la parte tecnica, e il rag. Enrico Domenichelli, con studio in Grosseto viale Ombrone 3, per la parte contabile. Con ordinanza fuori udienza del 25/3/2002 venivano nominati, ad integrazione del Consulente Tecnico già in carica, l'ing. Paolo Candini e il dott. Leo Sarti entrambi di Roma.

1. QUESITI.

Nel corso dell'udienza venivano posti al C.T.U. per la parte tecnica i seguenti quesiti:

“quesito n. 1 di cui alle pagine 16 e 17 della memoria istruttoria Falzea del 30/04/1997, così come integrato dalle memorie depositate dalle parti all'udienza del 23/01/1998, giusto quanto disposto nel verbale di detta udienza”.

Il G.O.A. concesse al C.T.U. per la parte tecnica ing. Ceciari il termine richiesto di giorni 45 per il deposito della relazione scritta e al C.T.U. per la parte contabile rag. Domenichelli ulteriori 15 giorni, per complessivi 60 giorni, rinviando all'udienza del 13/11/2000 per il prosieguo.

Veniva anche fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15 maggio 2000 presso lo studio del rag. Domenichelli. Durante l'udienza di giuramento dell'8/5/2000 non era stato possibile ritirare i fascicoli di parte perché non disponibili e pertanto durante la prima riunione di inizio delle operazioni peritali (posticipata al 17/5 su richiesta dell'ing. Ceciari) non fu possibile esaminare in dettaglio i quesiti e venne deciso di rinviare la riunione all'1/6, dopo aver ricevuto dai CTP del Falzea documentazione tecnica relativa alla controversia. Nella riunione dell'1/6 i due C.T.U. ing. Ceciari e rag. Domenichelli segnalavano la necessità di una formulazione più organica e univoca dei quesiti e annunciarono una richiesta in tal senso al G.O.A. con contestuale richiesta di proroga, in considerazione della consistente mole dei documenti facenti parte dei fascicoli, oltre a quelli che le parti continuavano a depositare ad ogni


vis
R

riunione (infatti all'udienza dell'8/5/2000 i C.T.U. nominati non avevano potuto valutare, per mancanza dei fascicoli di parte e per le ovvie limitazioni di tempo legate alla durata dell'udienza stessa, la reale portata e complessità della controversia e dei quesiti posti). Alla successiva riunione del 12/6/2000 venne presentata dai C.T.U. la seguente versione dei quesiti come ricostruita dalla lettura dei verbali di udienza e delle memorie di parte:

"1. Determini il CTU: a) l'esatto P.M.B. (prezzo medio base) dell'alloggio in relazione ai canoni dell'edilizia PEEP, disciplinati dalla normativa regionale e nazionale già richiamata in corso di causa; b) l'esatta superficie complessiva dell'alloggio sempre in relazione ai canoni dell'edilizia PEEP di cui sopra ed al Q.T.E. (con particolare attenzione agli "spazi di manovra", alle "soffitte" realizzate al piano III° (IV° fuori terra), ai serbatoi idrici ubicati nel vano sottoscala ed alla superficie parcheggi antistante le autorimesse contraddistinte con il n. 1 e il n. 2 che non può essere considerata in uso condominiale; nonché l'incidenza negativa per l'attore dell'inclusione dell'alloggio nella categoria catastale A/2 (quesito di cui alle pagine 16 e 17 della memoria istruttoria Falzea in data 30/4/1997).

2. Accerti il CTU:

1) Il calcolo della Superficie complessiva (S.c.=S.u.+60%S.n.r.) ai fini della determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio, sulla base delle vigenti leggi in materia di Edilizia Agevolata Convenzionata (L. 457/78, L. 67/88 e L.R. 48/88), applicando i criteri contenuti nel B.U.R.T. n. 64 del 22/11/1989 nonché quelli stabiliti all'art. 9 della Convenzione stipulata in data 6.9.1991 tra la Biemme Costruzioni ed il Comune di Grosseto;

2) Il Prezzo Medio Base dell'alloggio per cui è causa alla data della stipula della Convenzione del 6.9.1991, in forza delle leggi e dei criteri di cui al punto 1), con riferimento agli artt. 2 (corrispettivo della cessione delle aree), 3 (altre obbligazioni), 8 (modalità per la vendita degli alloggi), 9 (criteri e modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi da parte del concessionario), 10 (revisione del prezzo di cessione delle unità immobiliari, verificando pure che il P.M.B. stabilito tiene conto di un aggiornamento corretto) e 12 (sanzioni), anche in relazione all'atto preliminare di compravendita stipulato il 25.10.1991, con particolare riferimento agli artt. 6 (prezzo di compravendita, al quale si dovrà risalire tramite accertamento della correttezza del criterio adottato, relative modalità di pagamento di cui alle pagg. 7, 8, 9 e 10, ed interessi di

preammortamento a pag. 11), 10 (facoltà della parte promissaria di invitare la parte promittente all stipula anche in mancanza del permesso di abitabilità), all'all. A (capitolato speciale), all'allegata dichiarazione della Biemme del 25.10.1991 (con la quale si dichiarava la non variazione del prezzo di vendita rispetto al prezzo imposto), ed all'allegato stralcio di capitolato;

3) La conformità del fabbricato realizzato rispetto al progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale, specificatamente in riferimento:

al resede (verde condominiale, secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale);

agli spazi di manovra;

alla superficie a parcheggi (anche in riferimento alla L. 122/89);

al locale autoclave, non previsto in progetto, realizzato al piano terra nel vano sottoscala;

ai volumi tecnici, previsti in progetto, posti al terzo piano (quarto f.t.): nn. 8 stenditoi coperti ed esterni e nn. 7 serbatoi idrici;

ai seguenti vetri antisfondamento: 4 bagni di servizio posti sui due lati minori del fabbricato, vani sottoscala posti in corrispondenza delle rampe e delle camere da letto poste al secondo piano (terzo f.t.), sul prospetto sudovest (lato autorimesse);

4) L'esatta attribuzione della categoria catastale A/2, confrontando il fabbricato con altri nella stessa zona ed in particolare quelli ricadenti nel fg. 92 partt. 486-487-628-726 e nel fg. 93 parrt. 157-163-204 ai quali è stata attribuita la categoria A/3;

5) La rispondenza del fabbricato alle norme che regolano gli interventi sull'Edilizia Agevolata Convenzionata nonché l'incidenza di tali differenze sul P.M.B. e sulla S.c.;

6) 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;

7) La verifica delle tabelle millesimali;

8) L'esattezza del Rapporto/Informativa del Comune di Grosseto in data 27/4/1995 e della deliberazione n. 2000 adottata dalla Giunta Comunale con i quali, in seguito ad un asserito errore di calcolo, sono stati computati mc. 612.59 in eccedenza, relativi ai depositi occasionali (volumi tecnici) che, secondo quanto comunicato dallo stesso Istruttore Tecnico G.P. Fornasiero al dr. F. Tarsi, comporta un riconoscimento alla ditta

F.T.
B

Biemme di una somma, da recuperarsi, di lire 22.985.602, derivante dal costo dell'area e dal costo dell'urbanizzazione; nonché l'incidenza di tale somma restituita sul P.M.B. e sulla S.c.;

9) Per quanto richiamato all'art. 9 comma IV° della Convenzione, se la Biemme abbia sottoposto a verifica del Comune la tabella millesimale per determinare i prezzi massimi unitari di cessione delle singole unità immobiliari ed in caso positivo il controllo della rispondenza a quanto realizzato.

Determini, quindi, il CTU, sulla base di tali accertamenti, il prezzo imposto dalla normativa in vigore, come sopra specificata, dell'alloggio acquistato dal Falzea alla data di stipula del preliminare (quesito contenuto nella memoria Falzea depositata all'udienza del 23/01/1998).

3. Dica il CTU, esaminati gli atti, presa visione dei luoghi di causa, sentite le parti:

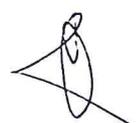
Se il programma di n. 16 alloggi realizzato dall'impresa Biemme Costruzioni, e di cui trattasi, sul lotto n. 9 del PEEP Fosso dei Molini, rientra tra gli interventi di edilizia economica e popolare sovvenzionata oppure di edilizia economica e popolare convenzionata agevolata dal contributo dello Stato in conto interessi.

Determini la superficie complessiva dell'alloggio da considerare ai fini della determinazione del prezzo di prima cessione.

Determini quindi il complessivo prezzo di cessione dell'alloggio ai sensi dell'art. 9 della convenzione stipulata fra il Comune e la Biemme Costruzioni (quesito contenuto nella memoria Biemme depositata all'udienza del 23/01/1998)."

Venne comunicato che l'indomani 13/6/2000 sarebbe stata depositata in cancelleria una memoria con richiesta di chiarimenti al GOA e con contestuale proroga.

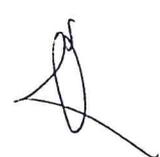
Il GOA anticipò, su richiesta Falzea, l'udienza al 18/9/2000 e nel corso della stessa fu ritenuta corretta la ricostruzione dei quesiti sopra riportata fatta dai CTU, e contenuta nell'istanza del 13/6/2002, che divenne pertanto la definitiva versione dei quesiti ai quali dare risposta. Durante l'udienza l'avv. di parte attrice chiedeva al G.O.A. di *ordinare alla Biemme e/o all'Amministrazione Comunale di depositare i certificati dai quali risultino tutti i valori delle Superfici Complessive e Convenzionali adottate dalla Biemme per la vendita dei 16 alloggi, con i relativi calcoli analitici, autorizzando, comunque, i C.T.U. a prenderne visione e copia presso l'Amministrazione Comunale.* Venne


G.O.A.


concesso il nuovo termine di 120 giorni a partire dal 18/9/2000 al C.T.U. per la parte tecnica ing. Ceciari per rispondere con relazione scritta e ulteriori 30 giorni al C.T.U. per la parte contabile rag. Domenichelli, e venne rinviato per il proseguimento all'udienza del 26/03/2001.

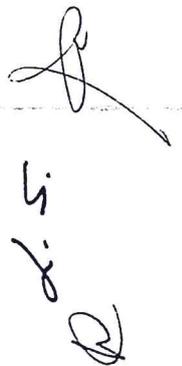
Durante lo svolgimento dei sopralluoghi per le verifiche sul fabbricato inerenti ai quesiti posti (e dei quali si dirà in dettaglio nel successivo paragrafo 3.), varie esigenze e circostanze imposero ulteriori richieste di proroga presentate dallo scrivente in data 18/01/2001 e in data 24/01/2001, in virtù delle quali il termine per il deposito della relazione di C.T.U. per la parte tecnica veniva posticipato al 18/6/2001. Finalmente in data 15/6/2001 era possibile eseguire l'ultimo sopralluogo ai sottotetti e completare così la fase delle operazioni peritali presso il fabbricato. Nel frattempo all'udienza del 9/4/2001, su richiesta esplicita del Falzea, il G.O.A. *"dato atto, ordina al Comune di Grosseto di fornire attestazione riguardante la superficie complessiva e/o convenzionale, il prezzo unitario di cessione, il prezzo medio base, il prezzo complessivo di tutti e sedici alloggi che costituiscono il fabbricato di via Mozart 17 e 23, ivi compreso quello dell'attore Falzea Bruno"* e rinviava all'udienza del 19/10/2001.

A questo punto il C.T.U. ing. Ceciari, accertata l'importanza data dalle parte alle attestazioni e certificazioni fornite dal Comune (rilevabile anche dai numerosi riferimenti a tali attestazioni e certificazioni presenti nelle memorie, nelle corrispondenze in atti e nei verbali di udienza), sospendeva le operazioni peritali dopo l'ultimo sopralluogo del 15/6/2001, e all'udienza del 19/10/2001 chiedeva al G.O.A. istruzioni su come procedere. Il G.O.A., dato atto che il Comune aveva depositato in data 5/9/2001 un documento in risposta all'ordinanza di cui all'udienza del 9/4/2001 (che non era stato notificato al C.T.U. ing. Ceciari), ritenuto incompleto e contraddittorio, *"ordina al Comune di integrare il deposito dell'attestazione richiesta con ordinanza in data 9/4/2001, fornendo la superficie complessiva e/convenzionale, il prezzo unitario di cessione, il prezzo medio base di ognuno dei sedici alloggi, per ogni singola unità immobiliare, che compongono il fabbricato di via Mozart 17 e 23; concede al Comune termine di giorni 60 dalla notifica della presente ordinanza, a cura di parte attrice; avverte l'Amministrazione che non saranno tollerati ulteriori ritardi e omissioni che potrebbero interessare, in tal caso, il Giudice Penale; concede altresì ulteriori 60 gg. di proroga al C.T.U. ing. Ceciari, a partire dal termine concesso al Comune; nonché ulteriori 30 gg. al C.T.U. rag. Domenichelli. Rinvia all'udienza del giorno 6/5/2002"*. Nel frattempo l'avv. De Cesaris con nota in data 17/9/2001, contestando il contenuto del documento del Comune del


S.
F.


5/9/2001, richiedeva ulteriori chiarimenti e integrazioni che il Comune riteneva di fornire con nota dell'11/10/2001. Comunque il Comune, in adempimento dell'ordinanza di cui all'udienza del 15/10/2001, depositava in data 21/12/2001 nota con allegato il Q.T.E. finale dell'intervento edificatorio eseguito dalla Biemme sul lotto 9 del PEEP del Fosso dei Mulini. Tale documento non venne notificato allo scrivente C.T.U. che pertanto non poteva sapere se il Comune aveva rispettato il termine concesso e solo con fax dell'avv. De Cesaris del 13/2/2002 venne a sapere che l'udienza era stata anticipata al 25/2/2002. A tale udienza, alla quale non poté partecipare l'ing. Ceciarini perché fuori Grosseto con la famiglia per impegni già presi in precedenza, oltre che a venire depositate ulteriori note delle parti e del Comune in merito alle notizie che il Comune stesso doveva fornire (note della Biemme del 13 e 19/2/2002 e nota del Comune del 21/2/2002) veniva chiesta da parte del Falzea la revoca dell'incarico al C.T.U. ing. Ceciarini. Il G.O.A. rinviò all'udienza del 13/3/2002 convocando l'ing. Ceciarini per chiarimenti; durante quest'udienza il C.T.U. depositò una memoria (allegata alla presente relazione) in cui respingevano le motivazioni addotte dall'attore a sostegno della richiesta di revoca. Con ordinanza in data 25/3/2002 il G.O.A. confermava nell'incarico l'ing. Ceciarini affiancandogli l'ing. Paolo Candini e il Dott. Leo Sarti di Roma, i quali giuravano all'udienza del 22/4/2002 durante la quale venivano riproposti gli stessi quesiti in precedenza trascritti e veniva concesso il nuovo termine del 30/09/2002 per il deposito della relazione scritta di C.T.U. parte tecnica.

Durante l'espletamento della C.T.U., esaminato il contenuto dei quesiti come formulati nelle varie udienze, permanendo le perplessità già espresse a suo tempo dall'ing. Ceciarini e dal rag. Domenichelli in merito all'individuazione delle risposte tecniche da dare e vista la ripetitività di alcune parti dei quesiti stessi, al fine di rendere più immediata e comprensibile al Giudice la valutazione delle risposte fornite, unanimemente il Collegio peritale ha ritenuto opportuno sintetizzare quanto formulato dalle parti nei punti di seguito riportati. Con le risposte a tali punti che verranno illustrate nel prosieguo della relazione, si ritiene di adempiere pienamente all'incarico affidato. Nelle risposte saranno suggerite, in taluni casi, più ipotesi alternative, in quanto i contenuti strettamente tecnici non permettono di dare una risposta univoca. In questo modo si ritiene di fornire al Giudice un quadro della situazione il più esauriente possibile, tale da consentirgli di esprimere quelle valutazioni di natura non tecnica che esulano dalle competenze degli scriventi C.T.U..

Handwritten signature and initials in black ink, located on the right side of the page. The signature appears to be a stylized 'P' or 'R' followed by a long horizontal stroke. Below it are the initials 'L' and 'D' written vertically.

1° QUESITO.

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

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

3° QUESITO.

DETERMINARE LA SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'ALLOGGIO PROMESSO IN VENDITA DALLA BIEMME AL FALZEA.

4° QUESITO.

DETERMINARE IL COMPLESSIVO PREZZO DI CESSIONE DELL'ALLOGGIO.

5° QUESITO.

VERIFICARE LA CONFORMITÀ' DEL FABBRICATO REALIZZATO RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE, SPECIFICAMENTE IN RIFERIMENTO:

AL RESEDE (VERDE CONDOMINIALE, SECONDO LE PRESCRIZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE);

AGLI SPAZI DI MANOVRA;

ALLA SUPERFICIE A PARCHEGGI (ANCHE IN RIFERIMENTO ALLA L. 122/89);

AL LOCALE AUTOCLAVE, NON PREVISTO IN PROGETTO, REALIZZATO AL PIANO TERRA NEL VANO SOTTOSCALA;

AI VOLUMI TECNICI, PREVISTI IN PROGETTO, POSTI AL TERZO PIANO (QUARTO F.T.): NN. 8 STENDITOI COPERTI ED ESTERNI E NN. 7 SERBATOI IDRICI;

AI SEGUENTI VETRI ANTISFONDAMENTO: 4 BAGNI DI SERVIZIO POSTI SUI DUE LATI MINORI DEL FABBRICATO, VANI SOTTOSCALA POSTI IN CORRISPONDENZA DELLE RAMPE E DELLE CAMERE DA LETTO POSTE AL SECONDO PIANO (TERZO F.T.), SUL PROSPETTO SUDOVEST (LATO AUTORIMESSE);

Handwritten signature and initials in the right margin, including a large stylized signature and the initials 'R' and 'L'.

6° QUESITO.

VERIFICARE L'ESATTA ATTRIBUZIONE DELLA CATEGORIA CATASTALE PER IL FABBRICATO DE QUO.

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.

8° QUESITO.

VERIFICARE LE TABELLE MILLESIMALI ED ACCERTARE SE LE STESSE SIANO STATE SOTTOPOSTE ALLA VERIFICA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

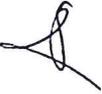
2. CRONOLOGIA DEI PRINCIPALI DOCUMENTI ED EVENTI ESAMINATI.

Si riportano nella seguente tabella gli elementi principali (leggi, decreti, circolari, note, concessioni, ecc) relativi alla controversia in oggetto ed esaminati dai C.T.U., rinviando però alla documentazione allegata per un quadro completo della situazione.

| data | Documenti/evento |
|----------|--|
| 26.03.66 | CIRCOLARE MINISTERO DEL LAVORI PUBBLICI 26 MARZO 1966 N. 12480 (DIREZIONE GENERALE EDILIZIA PRIVATA E SOVVENZIONATA) NORME PER I COLLAUDI DEI FABBRICATI COSTRUITI DA COOPERATIVE EDILIZIE FRUENTI DI CONTRIBUTO STATALE E PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA I SINGOLI SOCI |
| 22.10.71 | LEGGE 865 - PROGRAMMI E COORDINAMENTO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA; NORME SULLA ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'; MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLE LEGGI 17 AGOSTO 1942, N. 1150; 18 APRILE 1962, N. 167; 29 SETTEMBRE 1964, N. 847; ED AUTORIZZAZIONE DI SPESA PER INTERVENTI STRAORDINARI NEL SETTORE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE, AGEVOLATA E CONVENZIONATA. (CASA) Art. 35. [1] Le disposizioni dell'art. 10 della legge 18-4-1962, n. 167, sono sostituite dalle norme di cui al presente articolo. [2] Le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18-4-1962, n. 167, sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi. [3] Le aree di cui al comma precedente, salvo quelle cedute in proprietà ai sensi dell'undicesimo comma del presente articolo, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune o del consorzio. [4] Su tali aree il comune o il consorzio concede il diritto di superficie per la |

Handwritten notes and signatures on the right side of the table, including a large signature and the letters 'R', 'L', and 'i'.

| | |
|----------|--|
| | <p>costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.</p> <p>[5] La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni sessanta e non superiore ad anni novantanove.</p> <p>[6] L'istanza per ottenere la concessione è diretta al sindaco o al presidente del consorzio. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore della edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa.</p> <p>[7] La concessione è deliberata dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio. Con la stessa delibera viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, da trasciversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, tra l'ente concedente ed il richiedente.</p> <p>[8] La convenzione deve prevedere:</p> <p>a) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento, determinati dalla delibera di cui al settimo comma con l'applicazione dei criteri previsti dal dodicesimo comma.</p> <p>b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del comune o del consorzio, ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento ai comuni od ai consorzi;</p> <p>c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;</p> <p>d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;</p> <p>e) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;</p> <p>f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;</p> <p>g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.</p> <p>— Omissis —</p> |
| 10.05.77 | <p>D.M. LL.PP. - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI.(G.U. 31-5-1977, n. 146)</p> <p style="text-align: center;">ART. 2</p> <p style="text-align: center;">SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)</p> <p>[1] 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 per cento 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).</p> <p>[2] Le superfici per servizi ed accessori riguardano:</p> <p>a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;</p> <p>b) autorimesse collettive o singole;</p> |


 R
 5
 i

- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

[3] 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)

[1] 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.

Art. 4.

EDIFICI CON CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE SUPERIORI

[1] Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla legge n. 1179 dell'1-11-1965, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiori al 50 per cento, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabiliti nei successivi artt. 5, 6 e 7 per ciascuno dei seguenti elementi:

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

Art. 5.

INCREMENTO RELATIVO ALLA SUPERFICIE UTILE ABITABILE (i_1)

L'incremento percentuale in funzione della superficie è stabilito in rapporto alle seguenti classi di superficie utile abitabile:

- 1) oltre 95 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati inclusi: 5 per cento;
- 2) oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi: 15 per cento;
- 3) oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi: 30 per cento
- 4) oltre 160 metri quadrati: 50 per cento.

[1] Per ciascun fabbricato l'incremento percentuale relativo alla superficie utile abitabile, è dato dalla somma dei valori ottenuti moltiplicando gli incrementi percentuali di cui al precedente comma per i rapporti tra la superficie utile abitabile degli alloggi compresi nelle rispettive classi e la superficie utile abitabile dell'intero edificio.

Art. 6.

INCREMENTO RELATIVO ALLA SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (i_2)

[1] L'incremento percentuale in funzione della superficie per servizi ed accessori relativi all'intero edificio è stabilito come appresso, con riferimento alla percentuale di incidenza della superficie netta totale di servizi e accessori (Snr) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio (Su):

- oltre il 50 e fino al 75 per cento compreso: 10 per cento;
- tra il 75 e il 100 per cento compreso: 20 per cento;
- oltre il 100 per cento: 30 per cento.

Art. 7.

INCREMENTO RELATIVO A CARATTERISTICHE PARTICOLARI (i_3)

[1] Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 10 per cento:

- 1) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
- 2) scala di servizio non prescritta da regolamenti o leggi o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;
- 3) altezza libera netta di piano superiore a metri 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale; -

- 4) piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di quindici unità immobiliari
5) alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di quindici unità immobiliari.

Art. 8.

CLASSI DI EDIFICI E RELATIVE MAGGIORAZIONI

- [1] Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli artt. 5, 6 e 7 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.
[2] Le classi di edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'art. 6 della legge 28-1-1977, n. 10, sono così individuate:
— classe I: percentuale di incremento fino a 5 inclusa: nessuna maggiorazione;
— classe II: percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa: maggiorazione del 5 per cento;
— classe III: percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa: maggiorazione del 10 per cento;
— classe IV: percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa: maggiorazione del 15 per cento;
— classe V: percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa: maggiorazione del 20 per cento;
— classe VI: percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa: maggiorazione del 25 per cento;
— classe VII: percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa: maggiorazione del 30 per cento;
— classe VIII: percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa: maggiorazione del 35 per cento;
— classe IX: percentuale di incremento da 40 a 45 inclusa: maggiorazione del 40 per cento;
— classe X: percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa: maggiorazione del 45 per cento;
— classe XI: oltre il 50 per cento inclusa: maggiorazione del 50 per cento.

Art. 9.

SUPERFICIE PER ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI (ST)

- [1] Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente art. 8, qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60 per cento, non sia superiore al 25 per cento della superficie utile abitabile.

05.08.78 LEGGE 457 - NORME PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE.

Art. 16.

Mutui agevolati

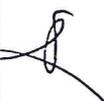
- [1] Ai sensi del secondo comma del precedente art. 14, sono concessi, dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio, mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato per la realizzazione di nuove abitazioni, anche in deroga alle vigenti disposizioni legislative e statutarie, nella misura del cento per cento della spesa sostenuta per l'acquisizione dell'area e per la costruzione, con il limite massimo di lire 24 milioni per ogni abitazione.
[2] L'ammontare massimo del mutuo previsto dal comma precedente è soggetto, ai sensi del precedente art. 2, secondo comma, numero 1, a revisione biennale a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per la determinazione del mutuo concedibile si fa riferimento al limite massimo vigente al momento della deliberazione del provvedimento regionale di concessione del contributo dello Stato.

| | |
|----------|---|
| | <p>[3] La superficie massima delle nuove abitazioni di cui al presente articolo, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare, pena la decadenza dai benefici previsti dalla presente legge, metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina.</p> <p style="text-align: center;">Art. 43.</p> <p>CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI EDIFICI E DELLE ABITAZIONI</p> <p>In sede di prima applicazione e fino all'emanazione delle norme di cui al precedente art. 42, gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato ai sensi della presente legge devono avere le seguenti caratteristiche:</p> <p>a) altezza virtuale non superiore a metri 4,50, calcolata come rapporto tra i metri cubi totali vuoto per pieno dell'edificio e la somma delle superfici utili abitabili delle abitazioni;</p> <p>b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori, misurata tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, non superiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e, per i vani accessori, non inferiore a metri 2,40.</p> <p>Per l'edilizia residenziale, anche non fruente di contributi pubblici, sono consentite:</p> <p>a) la installazione nelle abitazioni dei servizi igienici e la realizzazione nei fabbricati di scale, in ambienti non direttamente aerati, alle condizioni previste negli artt. 18 e 19 della legge 27-5-1975, n. 166;</p> <p>b) altezze nette degli ambienti abitativi e dei vani accessori delle abitazioni, misurate tra pavimento e soffitto, fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, non inferiori a metri 2,70, per gli ambienti abitativi, e metri 2,40 per i vani accessori.</p> <p>Le norme previste dal presente articolo prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti edilizi vigenti.</p> <p>L'applicazione delle norme previste dal presente articolo non deve comportare aumenti nelle densità abitative consentite dagli strumenti urbanistici vigenti, né nelle superfici coperte derivanti dagli indici volumetrici di utilizzazione delle aree previste dagli stessi strumenti urbanistici.</p> <p>L'osservanza delle norme previste dal precedente primo comma e dall'ultimo comma dell'art. 16, deve risultare esplicitamente nel parere della commissione comunale edilizia e deve essere richiamata nella concessione a costruire rilasciata dal comune ai sensi della legge 28-1-1977, n. 10.</p> <p>Le disposizioni del presente articolo, ad eccezione di quella contenuta nella lettera a) del secondo comma, non si applicano per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.</p> |
| 12.12.78 | <p>DM 822 - LIMITI MASSIMI DI COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (CI) E DI COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE (C.C.) PER L'EDILIZIA AGEVOLATA E CONVENZIONATA.</p> <p style="text-align: center;">art. 7</p> <p>– Snr < 40% Su + un massimo di mq. 18 per autorimessa o posto auto al coperto</p> |
| 08.06.89 | <p>DM - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEI NUOVI EDIFICI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE EDILIZIA.</p> <p>Sc = Su + 60% Snr</p> |
| 11.07.88 | L. R. TOSCANA 48/88 |
| 22.11.89 | <p>CONCORSO PUBBLICO AI SENSI DELLA L.R. 48/88</p> <p>Bando per la formazione di un programma di intervento da finanziare con i</p> |





| | |
|----------|--|
| | fondi non attivati afferenti al V biennio della Legge 457/78 $Su = DM 822/78$ $Snr = DM 822/78$ $Snr / Su < 40\%$ autorimessa < mq 18 $Pf (\text{prezzo finale}) = Pi (\text{prezzo iniziale}) * (1+0,5$ ultimazione lavori 15 mesi |
| 28.07.89 | DELIBERAZIONE CONSIGLIO REGIONALE TOSCANA APPROVAZIONE NORMATIVA TECNICA PER INTERVENTI DI EDILIZIA AGEVOLATA CONVENZIONATA DI CUI ALLA L. R. 48/1988 |
| 03.11.89 | CER (Comitato Edilizia Residenziale del Ministero LL.PP) concede alla BIEMME, in attuazione della legge 67/88, promessa di finanziamento per costruzione minimo 15 alloggi. |
| 07.11.89 | BIEMME rivolge istanza al Sindaco di Grosseto per la concessione in diritto di superficie di aree edificabili in P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica e Popolare) |
| 09.01.90 | DELIBERA GM. GROSSETO N. 94 Accoglimento della istanza BIEMME, previo esperimento della procedura di cui al 3° comma dell'art. 4 del Regolamento per la concessione delle aree P.E.E.P. allegato alla Delibera, ed alla Legge 67/88 art. 22 , ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35 della Legge 865/1971. Assegnazione del lotto n.9 a BIEMME per 16 alloggi e mc. 4.640 circa. |
| 09.04.90 | DM LL. PP. 118 - NUOVI LIMITI MASSIMI DI COSTO RIFERITI AL METRO QUADRATO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA AGEVOLATA. (G.U. 24-4-1990, n. 95) $Sc = Su + 60\%(Snr + Sp)$ $Snr =$ 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 d'ingresso , porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche. $Snr / Su < 45\%$ $Sp =$ superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Sp / Su complessiva dell'organismo abitativo < 45% |
| 15.05.90 | D M MIN. LL. PP. n. 1344 assegnazione alla BIEMME di un contributo in conto interessi in conformità al titolo 3 ^a della legge 457/1978 , su mutuo edilizio concesso per la realizzazione degli alloggi |
| 1991 | LEGGE REGIONE TOSCANA 28 |
| 30.05.91 | Variante al progetto edilizio |
| 19.06.91 | Comune di Grosseto considera congruo il computo metrico BIEMME. |
| 02.07.91 | DELIBERA GM GROSSETO N. 1597 Adozione dello schema di Convenzione tra Comune di Grosseto e BIEMME, con la quale il Comune concede, ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, alla BIEMME il diritto di superficie delle aree di cui alla Delibera 94/1990, sulle quali potranno essere realizzati edifici per una cubatura complessiva di mc. 4640 oltre eventuali volumetrie aggiuntive nel rispetto delle N.T.A. $Sc = Su + 60\% Snr$ |
| 19.07.91 | DELIBERA GM 1896 |
| 06.09.91 | Stipula convenzione tra BIEMME e Comune Grosseto |
| 23.09.91 | Concessione edilizia n. 437/91 per la costruzione dell'edificio sul lotto 9 |
| 10.10.91 | Inizio lavori |
| 25.10.91 | Atto preliminare di compravendita tra BIEMME e FALZEA |





| | |
|----------|--|
| 30.04.92 | Varianti in corso d'opera al progetto edilizio |
| 01.07.92 | MINISTERO LL. PP. – CER – prot. 2040/A Concessione contributo e preammortamento |
| 07.07.92 | MINISTERO LL. PP. – CER – prot. 7883 Attestazione del possesso da parte del FALZEA dei requisiti soggettivi previsti per fruire di mutuo agevolato |
| 06.02.93 | Concessione edilizia n. 52/93 per varianti in corso d'opera al progetto edilizio |
| 15.12.93 | Ultimazione lavori costruzione, con esclusione degli allacci alle urbanizzazioni primarie, che verranno realizzati contemporaneamente alle urbanizzazioni. |
| 27.04.95 | Nota Settore Edilizia Privata del Comune di Grosseto del geom. Fornasiero. Determinazione della somma versata erroneamente in più dalla BIEMME per errata computazione dei volumi tecnici relativi ai depositi occasionali al piano terzo sottotetto. |
| 09.10.95 | Nota Comune di Grosseto 79506 Le NTA della zona non determinano se i locali (stenditoio coperto e serbatoio idrico) debbono essere condominiali o meno. |
| 10.10.95 | Certificazione del Comune per la Superficie Complessiva, il prezzo di cessione e la revisione prezzi. |
| 19.02.96 | Denuncia Inizio Attività – n. 96/235 – per modifiche interne senza variazioni esterne |
| 25.03.96 | Ultimazione lavori di cui alla DIA 96/235 |
| 30.03.96 | Dichiarazione dell'ing. Ludovico di conformità al progetto approvato |
| 06.09.96 | Certificazione della Ditta Lennok (PG) sulla qualità e le caratteristiche dei vetri antisfondamento forniti ed installati. |
| 09.01.97 | Denuncia Inizio Attività per opere di sistemazione esterna e definizione aree – prot. 3131 del 13.01.97 |
| 03.02.97 | Sopralluogo tecnici Comune di Grosseto per abitabilità. Vengono accertate difformità sulle sistemazioni esterne e sui sottotetti |
| 08.06.98 | prot. 55941 – Applicazione art. 13 della legge 47/85. Parere favorevole della Commissione edilizia per la trasformazione della destinazione dei sottotetti da lavatoi-stenditoi in depositi occasionali, perché non di rilevanza urbanistica. |
| 17.01.00 | Racc. a.r. da Comune ad avv. De Cesaris prot. 4180 sulla verifica delle tabelle millesimali redatte dall'arch. Bernazzi |
| 21.01.00 | Nota del Comune alla BIEMME prot. 6319 PER Attestazione prezzo di prima cessione aggiornato al 6.9.91 |
| 08.02.00 | Prot. 12510 ATTESTAZIONE DIRIGENTE Servizio Patrimonio Gestione Aree PEEP sul prezzo massimo di cessione dell'alloggio FALZEA |
| 03.09.01 | prot. 91371 – ATTESTAZIONE COMUNE DI GROSSETO rilasciata su ordinanza del GOA del 9.4.01 su Superficie complessiva e prezzo di cessione dell'alloggio FALZEA. |
| 11.10.01 | prot. 132928 – COMUNE DI GROSSETO - Invio documentazione aggiuntiva per l'attestazione del 3.9.01 |
| 20.12.01 | prot. 105658 – COMUNE DI GROSSETO - Invio chiarimenti al GOA richiesti all'udienza del 15.10.01. |
| 22.02.02 | prot. 19424 – COMUNE DI GROSSETO – Invio ulteriori precisazioni al GOA per precisazione, correzione e sostituzione parziale della nota del 20.12.01. |





3. SOPRALLUOGHI E RIUNIONI PERITALI.

Tutti i verbali delle riunioni e dei sopralluoghi e le documentazioni consegnate dalle parti ai C.T.U. durante i vari incontri e fuori delle udienze, vengono allegati alla presente relazione per una migliore e completa comprensione del lavoro svolto.

1° Riunione.

Le operazioni peritali hanno preso avvio in data 17 maggio 2000 presso lo studio del C.T.U. contabile rag. Domenichelli, al quale presero parte, oltre allo stesso e al C.T.U. tecnico ing. Ceciarini, i CTP tecnici ingg. Luppino e Regolo per il Falzea e arch. Camarri per Biemme, i CTP contabili rag. Ancarani per Falzea e dott. Agostini per Biemme. Durante l'incontro si prende atto che non sono ancora stati consegnati i fascicoli di parte e che i quesiti sono incompleti.

2° Riunione.

Il giorno 1 giugno 2000 presso lo studio del rag. Domenichelli si tenne la seconda riunione alla quale presero parte tutti i CTP tecnici e contabili, ad esclusione dell'arch. Camarri per la Biemme, l'avv. Parentini per il Falzea, e il sig. Falzea. Durante l'incontro venne consegnata dai C.T.U. una richiesta di precisazione e di proroga che sarebbe stata consegnata al G.O.A. Il CTP tecnico di Falzea ing. Luppino depositò breve nota tecnica e n. 8 estratti conto relativi ad alcuni degli appartamenti del fabbricato di via Mozart 17 e 23 realizzati e venduti dalla Biemme. L'ing. Luppino chiese anche che l'ing. Ceciarini prendesse visione della perizia tecnica dell'arch. Tesei, già in atti, redatta per conto della Procura della Repubblica, con relative controdeduzioni e repliche.

3° Riunione.

Il giorno 12 giugno 2000 presso lo studio del rag. Domenichelli si tenne la terza riunione alla quale presero parte tutti i CTP tecnici e contabili, ad esclusione dell'arch. Camarri per la Biemme, l'avv. De Cesaris per il Falzea, e il sig. Falzea. Durante l'incontro venne esposta la formulazione dei quesiti in base alle memorie di parte e la richiesta di proroga. L'avv. De Cesaris si oppose alla consegna da parte Biemme di memorie difensive con documenti allegati.

1° Sopralluogo.

Il giorno 8 gennaio 2001, a seguito di convocazione per racc. a.r., fu tenuto il primo sopralluogo presso l'immobile di cui è causa al quale parteciparono, oltre al C.T.U. tecnico ing. Ceciarini, il CTP ing. Luppino e il sig. Falzea.

Durante il sopralluogo furono scattate numerose fotografie del fabbricato e venne concordato di ritenere valide ed esatte tutte le misure e le quote relative

al fabbricato, ad esclusione dei locali sottotetto che sarebbero stati oggetto di accurato controllo nei sopralluoghi successivi. Al termine del sopralluogo l'ing. Luppino consegnò un verbale di perizia tecnica giurata con 7 allegati, copia completa della convenzione e altri documenti vari. In data 1.02.2001 veniva consegnata al C.T.U. ulteriore documentazione.

2° Sopralluogo.

In data 2 marzo 2001, previa autorizzazione all'accesso nei sottotetti ottenuta con ordinanza del G.O.A. del 29.01.2001, notificata al C.T.U. in data 7.02.2001, riprendevano i sopralluoghi al fabbricato, alla presenza del C.T.U. ing. Ceciarini, dei C.T.P. Falzea ingg. Luppino e Regolo e del sig. Falzea. Era possibile l'accesso al solo sottotetto di proprietà Sacco, al civico 17, il quale consegnava una richiesta di parere preventivo al Comune, con relativa risposta negativa, circa la possibilità di trasformare i sottotetti in locali d'abitazione.

3° Sopralluogo.

In data 8 marzo 2001 proseguono le operazioni di sopralluogo, alla presenza del C.T.U. ing. Ceciarini, dei C.T.P. Falzea ingg. Luppino e Regolo e del Falzea. Durante il sopralluogo vengono ispezionati, misurati e fotografati tutti i sottotetti ad eccezione di quello di proprietà Purifichi.

4° Sopralluogo.

Il giorno 15 giugno 2001, alla presenza del C.T.U. ing. Ceciarini, dei C.T.P. Falzea ingg. Regolo e Luppino e Biemme arch. Camarri, viene svolto sopralluogo presso il sottotetto di proprietà Purifichi. Durante il sopralluogo vengono scattate delle fotografie e l'ing. Regolo consegna al C.T.U. ordinanza del G.O.A. di richiesta di dati al Comune e istanze per la fissazione di un termine per la consegna di detti dati. Viene concordato di rinviare il prosieguo delle operazioni peritali presso lo studio del C.T.U. una volta consegnato quanto richiesto da parte del Comune.

4° Riunione

Il giorno 14 maggio 2002 presso lo studio del C.T.U. ing. Ceciarini in Grosseto riprendono le operazioni peritali dopo la nomina dei nuovi C.T.U. ing. Candini e dott. Sarti, alla presenza dei C.T.P. Falzea ingg. Luppino e Biemme arch. Camarri, sig. Falzea e sig. Milani. Durante la riunione viene consegnata altra documentazione da parte dell'ing. Luppino.

5° Sopralluogo.

Il giorno 5 giugno 2002 presso il fabbricato de quo riprendono i sopralluoghi alla presenza dei C.T.U. tecnici, dei C.T.P. Falzea ingg. Bosco e Luppino Biemme arch. Camarri, sig. Falzea e sig. Milani. Vengono rilevate le dimensioni degli

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, a smaller signature below it, and the initials 'L.S.' at the bottom.

spazi di manovra esterni al fabbricato e degli androni chiusi di accesso agli appartamenti. Vengono effettuate riprese fotografiche dei luoghi di causa .
Vengono visitati due locali soffitta di proprietà Sacco civico 17 e Purifichi al civico 21 e ne vengono effettuate riprese fotografiche.

6° Sopralluogo.

Il giorno 24 luglio 2002 proseguono le operazioni peritali presso il fabbricato di causa alla presenza dei C.T.U. tecnici, dei C.T.P. Falzea ingg. Bosco e Luppino Biemme arch. Camarri, sig. Falzea e sig. Milani. Viene visitato l'appartamento del sig. Falzea, rilevandone le caratteristiche anche con documentazione fotografica.

7° Sopralluogo.

A seguito della comunicazione dell'ing. Bosco in data 13.9.2002 sulle dimensioni reali dell'appartamento Falzea da lui rilevate, i C.T.U. hanno ritenuto necessario effettuare un ulteriore sopralluogo in data 8 ottobre 2002 per verificare le esatte misure di tutti i locali promessi in vendita al Falzea, in particolare il box auto, l'adiacente ripostiglio e l'appartamento. Partecipano al sopralluogo i C.T.U., il C.T.P. Biemme arch. Camarri, il sig. Milani e il sig. Falzea.

Per poter effettuare quest'ultimo sopralluogo e in attesa di avere precisazioni dal C.E.R., si rendeva necessaria un'ulteriore proroga del termine di consegna della C.T.U. sino al 16 ottobre 2002.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Da quanto rilevato durante i sopralluoghi, dalla documentazione di causa e da quella successivamente consegnata emergono le seguenti caratteristiche generali dell'immobile e quelle dell'unità immobiliare in questione.

- DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare abitata dal ricorrente insiste in un fabbricato compreso in un Piano di zona per edilizia economica e popolare sito in Grosseto in località Fosso dei Mulini- Via Mozart civici nn.ri 17, 19, 21, 23 (foto 1- 10).

Riferimenti catastali: catasto terreni foglio 92 – part- 617 – mq. 1463.

Il fabbricato ricade in un piano PEEP ove sono ampi spazi verdi e fabbricati di tipologie differenti , da fabbricati in linea a due piani abitabili a edifici a torre multipiano.

Il fabbricato, in linea, è composto di quattro corpi scala; si sviluppa su piano terra più tre piani fuori terra: piano terra a pilotis, 2 piani per abitazioni ed un piano per soffitte (ex locali tecnici). Più precisamente si ha:

Handwritten signature and initials in the right margin.

piano terra - a pilotis – ove si trovano gli androni di accesso ai quattro vani scala (foto 11), n. 16 autorimesse , n. 16 ripostigli e vani autoclave(foto 11-12) ;
Ogni autorimessa è dotata di porta di accesso in lamiera, di tipo basculante, con pavimentazione in gres e pareti intonacate.

Piani 1° e 2° – destinati a civile abitazione – per complessivi 16 appartamenti.

Per ogni vano scala, vi sono due appartamenti per piano.

Piano 3° – destinato a locali sottotetto stenditoio o deposito occasionale – per complessivi 8 sottotetti (due per ogni vano scala), locali previsti in progetto per stenditoi coperti e serbatoi idrici ed attualmente utilizzati come soffitte e depositi occasionali con terrazzi di copertura annessi, ad eccezione del sottotetto di proprietà Paolini dove si evidenzia una sistemazione e un arredo dei locali più confacente ad un uso residenziale dei locali, corredati anche da un W.C. (foto 29-57).

Dai QTE e dalle tabelle millesimali si ricavano i seguenti dati:

superfici utili degli alloggi – comprese nella fascia di mq. 75 –80;

superfici reali dei balconi - mq. 19,30 circa per n.ro 2 alloggi e mq. 13,10 circa per n.ro 14 alloggi;

superfici reali dei locali sottotetto– comprese nella fascia di mq. 23 – 25 ;

superfici reali dei terrazzi scoperti, annessi ai locali sottotetto – mq. 9,12 circa per n.ro 1 locale e mq. 10,78 circa per n.ro 7 locali;

superfici reali autorimesse – comprese tra mq. 17,85 e mq. 18,00

Planimetricamente il fabbricato è di forma rettangolare allungata con uno degli apici inclinato di 45°.

La struttura portante del fabbricato è in conglomerato cementizio armato.

La copertura è a terrazza praticabile.

Le pareti esterne sono a cortina.

Ogni appartamento è dotato di terrazzi, aventi la pavimentazione in gres rosso.

Ogni appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas con caldaia murale.

Le rampe delle scale hanno larghezza di mt. 1,20 circa.

Il rapporto pedata / alzata degli scalini è di cm. 32 / 16,50

Le ringhiere delle scale (foto 13-15) sono formate da longheroni in legno con montanti metallici.

In ogni corpo scala è stato ricavato un locale autoclave a servizio di 4 appartamenti sotto le prime due rampe delle scale.

Dal punto di vista architettonico, i corpi scala, elevandosi di un piano rispetto alla restante parte del fabbricato, spezzano la monotonia della costruzione, effetto

accentuato positivamente dall'alternarsi di vani per balconi e da aperture rettangolari al 2^a piano e quasi quadrate al 1^a piano, nonché dal piano pilotis. Nel complesso si nota un discreto sforzo compositivo.

- DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento occupato dal ricorrente è costituito da: ingresso-salone con annessa cucina (nel progetto originario la cucina era prevista in un ambiente a sé stante), doppi servizi, tre camere, corridoio e due balconi, della superficie complessiva utile di mq. 75 circa (foto 16-26)

L'altezza libera è di mt 2,70-2,71 circa.

L'appartamento è dotato di portoncino d'ingresso blindato, riscaldamento autonomo a gas con caldaia murale con produzione di acqua calda ed elementi radianti in alluminio. Detto sistema è regolato da un cronotermostato a programmazione settimanale.

L'impianto elettrico dell'appartamento è sottotraccia.

Sono altresì presenti l'impianto telefonico, citofonico ed un impianto di allarme antintrusione.

La cucina risulta maiolicata in parte nella zona cottura.

I due bagni hanno pavimenti e rivestimenti per una altezza di mt. 2,20 in maiolica.

I pavimenti del salone e del corridoio sono in monocottura 40 x 40 , mentre nelle altre camere sono in parquet in legno di rovere. Nel salone e nel corridoio il battiscopa è in monocottura, mentre nelle altre camere è in legno.

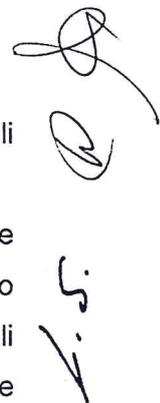
Gli intonaci delle pareti interne sono stati realizzati con premiscelato di calce e sono tinteggiati a tempera.

Gli infissi interni sono in legno tamburato – noce Tanganica -

Gli infissi esterni sono in legno pino di Svezia, con vetrocamera e con avvolgibili in pvc.

Si fa notare che la suddetta descrizione riguarda le caratteristiche dell'appartamento riscontrate in fase di sopralluogo. Caratteristiche che, secondo quanto indicato dai due CTP dell'attore, si discostano da quelle previste negli allegati all'atto preliminare di compravendita, in quanto comprensive di migliorie richieste in fase di costruzione dal sig. Falzea alla ditta costruttrice BIEMME. Tali migliorie (dettagliatamente descritte nell'allegato al sopralluogo del 24.07.02) per un ammontare di lit. 5.718.232 (IVA compresa) sono state saldate dall'attore .

I dubbi sollevati in corso di sopralluogo riguardanti la qualità dei pochi vetri antisfondamento e di sicurezza, sui quali non si ritiene opportuno effettuare prove distruttive, anche perché di poca rilevanza, vengono fugati dalla

Handwritten signature and initials in the right margin, including a large stylized signature and the initials 'S.V.' below it.

certificazione della ditta Lennok allegata all'attestazione di conformità del direttore lavori.

Insieme all'appartamento vi sono, al piano terra, un ripostiglio ed un box auto (foto 27-28)

Per quanta riguarda la distribuzione e la consistenza degli ambienti si rileva un impianto semplice, ma efficace. In particolare si notano la modesta ampiezza di taluni ambienti, l'assenza dell'ambiente ingresso (che di per sè non determina inconvenienti particolari, se non per il fatto che tradizionalmente è considerato un filtro tra l'esterno e l'interno dell'abitazione, a protezione della privacy della stessa) e la dotazione di due bagni. In definitiva si ritiene di rilevare, complessivamente, uno sforzo progettuale abbastanza soddisfacente, pur se teso ad un razionale sfruttamento degli spazi.

5. RISPOSTA AI QUESITI.

Esaminata la voluminosa documentazione dei fascicoli di causa, quella altrettanto corposa consegnata dalle parti durante lo svolgimento della C.T.U. (allegata alla presente relazione), avuto riguardo alle documentazioni e alle informazioni acquisite direttamente presso il Comune di Grosseto, presso l'Ufficio del Territorio di Grosseto, presso il Ministero dei Lavori Pubblici Segreteria C.E.R. di Roma, gli scriventi C.T.U. ritengono di poter rispondere ai quesiti come appresso.

1° QUESITO.

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

Il fabbricato in oggetto è stato edificato ai sensi delle leggi 865/71, 457/78 e 67/88 e rientra tra gli interventi di edilizia convenzionata agevolata con i contributi dello Stato in conto interessi per i soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge.

Dall'esame della documentazione in atti, di quella prodotta dalle parti in corso di C.T.U. e di quella acquisita direttamente dagli scriventi C.T.U., emergono le seguenti circostanze ed elementi.

> Con Decreto n. 1344 datato 15.05.90 il Ministro dei Lavori Pubblici – Presidente del Comitato per l'edilizia residenziale – ha assegnato alla BIEMME, a valere sui fondi stanziati dall'art. 22, comma 3, della legge 11.3.88 n° 67, un contributo in conto interessi, in conformità al titolo 3° della legge 5.8.78 n° 457, sui mutui edilizi concessi dagli Istituti di credito fondiario, nel limite massimo di £

68,400,000 per 15 anni per la realizzazione di minimo n° 15 alloggi nel Comune di Grosseto.

> Il Ministero dei Lavori Pubblici – Segretariato generale del comitato per l'edilizia residenziale – divisione 2°, con attestato prot. 07883 , considerato che l'Istituto di credito fondiario della BNL, filiale di Grosseto, ha concesso alla BIEMME un mutuo agevolato assistito da contributo pubblico, ai sensi della legge 67/88, per la costruzione nel Comune di Grosseto di alloggi da assegnare a soci od acquirenti aventi i requisiti di legge, ha dichiarato che il Bruno Falzea è in possesso dei requisiti soggettivi previsti per fruire di un mutuo agevolato, ai sensi della legge 11.3.88 n° 67 art. 22 comma 3.

> I QTE - quadri tecnico economico – per interventi di edilizia residenziale pubblica - del Comitato Edilizia Residenziale, compilati per il programma di costruzione degli alloggi da parte della BIEMME, contengono i seguenti quadri parziali (di cui si riportano i dati ritenuti più significativi, rinviando agli originali per avere la situazione completa)

Q1 - dati anagrafici

Q2 - dati di programma, fra cui legge 67/88 operatore - BIEMME

Q3 - Consistenze e Costi per la determinazione del mutuo agevolato, ove si ha:

Su = superficie utile

Snr = alloggio e organismo abitativo < 45% Su

Snr = alloggio + organismo abitativo

Sp = superficie a parcheggio < 45% Su

Sc = superficie complessiva = Su + 60% (Snr + Sp)

Applicando a Sc i costi /mq calcolati nei successivi quadri Q4 e Q5 si ottengono i costi massimi per alloggio.

Nello stesso quadro si ha poi uno spazio per il prezzo di convenzione per alloggio (non compilato) , lo spazio per l'importo del mutuo agevolato richiesto e lo spazio per l'importo del mutuo ammesso (non compilato).

Q4 - massimale di costo , ove sono indicati

C.E. (costo elevazione) – limite massimo di costo C.E.R. – dato base per ricavare in sequenza il costo massimo ammissibile in elevazione.

Q5 - costo globale ed incidenze percentuali , ove in sequenza al quadro precedente si ricavano il costo di costruzione ed il costo globale.

Q6 - caratteristiche tecniche

Q7 - attestato di conformità contenente dichiarazione del DL e attestato CER

I QTE predisposti dalla BIEMME sono due e contengono gli attestati CER datati 26.11.90 (sul QTE iniziale) e 28.07.94 (sul QTE finale).

> Le disposizioni e le indicazioni, infine, delle norme della Regione Toscana si intendono riferite unicamente alle agevolazioni concesse dalla stessa Regione Toscana per i programmi da essa emanati in forza delle norme citate, e quindi non applicabili al caso in esame.

Pertanto esaminati i progetti allegati alle concessioni edilizie n. 437/91 e n. 52/93 e i relativi Q.T.E. iniziale e finale predisposti e sottoscritti dal progettista e direttore dei lavori ing. Antonio Ludovico, recanti gli attestati C.E.R. del 26.11.1990 e del 28.7.1994, si può ritenere l'intervento conforme alle normative richiamate, trattandosi di intervento di edilizia agevolata convenzionata con contributo dello Stato.

Per quanto riguarda la normativa sul superamento delle barriere architettoniche, il progettista ha dimostrato e verificato l'adattabilità, la visitabilità e l'accessibilità del fabbricato in esame ai sensi della legge 13/89 e DM 236/89 rilasciando la relativa dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della citata legge n. 13.

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.

L'art. 35 comma e) della legge 865/71 stabilisce che la Convenzione tra Comuni e Assegnatari di aree edificabili in zone PEEP deve prevedere *i criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita.*

In adempimento a tale disposto l'art 9 della convenzione tra Comune di Grosseto e BIEMME Costruzioni stabilisce il P.M.B. di prima cessione alla data di stipula della convenzione, salvo aggiornamento, in lire 1.067.490 (così corretto con delibera della G.C. n. 2000/95 rispetto a quello di lire 1.057.490 che conteneva un errore materiale), elencando anche gli elementi che concorrono alla sua formazione:

- corrispettivo per la concessione dell'area ;
- corrispettivo per gli oneri di urbanizzazione;
- costo di produzione determinato in base al costo di costruzione degli alloggi con l'aggiunta delle spese tecniche generali, delle spese promozionali e commerciali e degli oneri finanziari.

Per la determinazione del costo di produzione veniva considerato come costo base il costo di elevazione al gennaio 1981, previsto dai vari D.M. e considerato anche per la compilazione dei Q.T.E., che era da aggiornare in base agli indici

ISTAT alla data della convenzione. Poiché l'ultimo indice ISTAT disponibile al momento dell'approvazione dello schema di convenzione era quello riferito al dicembre 1990, si ritiene corretto applicare l'ulteriore aggiornamento dal gennaio 1991 al settembre 1991. Considerando l'indice di gennaio 1981 di 112,5 e quello di settembre 1991 110,7, con coefficiente di raccordo di 2.611, l'incremento complessivo sul costo base è del 156,92%, che porta ad un P.M.B. aggiornato al settembre 1991, data di stipula della convenzione, di lire 1.135.540.

In base all'art. 10 della convenzione il P.M.B. così determinato può essere aggiornato per il periodo intercorrente dal mese successivo a quello di stipulazione della convenzione (settembre 1991) alla fine del mese di ultimazione lavori fissato nella concessione edilizia (settembre 1994). Poiché i lavori della BIEMME si sono conclusi nel dicembre 1993, il termine finale per l'aggiornamento del prezzo da considerare è il dicembre 1993. La formula da applicare per l'aggiornamento del prezzo è

$$Pf = Pi * (1 + 0,50 * (lf - li) / li)$$

Applicando i valori corrispondenti ai mesi indicati per l'inizio e la fine dei lavori, avremo

$$Pf = 1,0298 Pi$$

L'aggiornamento non va applicato alle somme già versate in conto e per le opere realizzate dopo i termini stabiliti dalla convenzione.

3° QUESITO.

DETERMINARE LA SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'ALLOGGIO PROMESSO IN VENDITA DALLA BIEMME AL FALZEA.

> La convenzione per la concessione in diritto di superficie stipulata in data 06.09.91 tra il Comune di Grosseto e la BIEMME indica all'art. 9 i criteri e le modalità per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi da parte del concessionario definendo con chiarezza la superficie complessiva S.C. da considerare per la formazione del prezzo totale, che è composta da:

- a) il 100% della superficie abitabile calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
- b) il 60% delle superfici non residenziali per servizi ed accessori, intendendo per superfici non residenziali quelle relative ad androni di ingresso o porticati liberi, logge o balconi, cantine, soffitte, volumi tecnici, vani ascensore, centrali termiche, autorimesse e posti macchina coperti e altri locali a stretto servizio delle residenze.

> Il decreto Ministero dei LL. PP. 10 maggio 1977, invocato a più riprese dal ricorrente come norma di riferimento, indica il costo di costruzione dei nuovi edifici ai soli fini della determinazione della quota di contributo per la concessione ad edificare, ai sensi della legge 10/77 (nota come legge Bucalossi) indicando:

$$Sc = Su + 60\% S_{nr}$$

Sc = superficie complessiva ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio per il calcolo del contributo di concessione edilizia

Su = superficie utile abitabile al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi

Snr = superficie non residenziale, comprendente cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, altri locali a stretto servizio delle residenze, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi, autorimesse singole e collettive. Gli androni di ingresso ed i porticati liberi sono esclusi dal computo della Sc. qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

> Il DM LL. PP. 118 del 1990 si riferisce ai nuovi limiti massimi di costo riferiti al metro quadrato per gli interventi di edilizia agevolata specificando che:

$$Sc = Su + 60\%(S_{nr} + S_p)$$

Snr = 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 d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche.

$$S_{nr} / S_u < 45\%$$

Sp = superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

$$S_p / S_u \text{ complessiva dell'organismo abitativo} < 45\%$$

> La nota del Ministero dei LL.PP. Segretariato generale del comitato per l'edilizia residenziale – div. V – prot. 443 – datata maggio 1999 – che si allega in copia - inviata ai Presidenti delle Giunte regionali, agli Assessori regionali e ad associazioni varie, indica, fra l'altro, che i QTE predisposti dal CER come modulistica di riferimento per l'applicazione dei costi previsti da Decreti, costituiscono esclusivamente mezzo strumentale per l'istruttoria delle richieste e per la concessione dei mutui agevolati e per tutte le procedure di finanziamento di iniziative edilizie assistite dal contributo pubblico. Detta nota rappresenta anche che con circolare esplicativa del Ministero dei LL.PP. del 2.2.79 prot. n.18 – seg/com, è stato precisato che i costi di cui al suddetto decreto di determinazione dei limiti massimi, "sono da applicare come valori

convenzionali alle operazioni di mutuo agevolato per gli interventi di edilizia convenzionata ed agevolata. Mentre il controllo pubblico sui prezzi di vendita degli alloggi è rimesso alle convenzioni, da stipulare obbligatoriamente con le Amministrazioni Comunali, ai sensi delle leggi 22.10.1971 n.865 e 28.1.1977 n.10, artt 7 e 8, propedeutiche alla realizzazione dei singoli programmi costruttivi”.

Dall’esame complessivo delle norme sopra citate si ritiene possibile desumere quanto segue.

Il DM 10 maggio 1977 si intende riferito unicamente alla determinazione della quota di contributo per la concessione di edificare, per cui non è da prendere in considerazione nel caso in esame.

I valori indicati dai QTE, calcolati in base ai vari D.M., devono essere considerati unicamente per la determinazione della quota di mutuo agevolato concedibile, quindi non possono essere presi in considerazione nel caso in esame.

Assai esplicativa al riguardo è proprio la sopra citata nota n. 443 / 1999 del Segretariato CER, consegnata all’uopo agli scriventi da funzionari C.E.R. e allegata alla presente, che fornisce indicazioni sulle funzioni dei QTE e sulle funzioni di controllo dei prezzi di vendita degli alloggi demandate ai Comuni.

Di conseguenza si ritiene che debbano essere applicate le disposizioni contenute nella Convenzione stipulata tra il Comune di Grosseto e la BIEMME, che stabilisce che il valore della superficie complessiva venga calcolato come somma di:

100% della superficie abitabile calcolata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;

60% delle superfici non residenziali per servizi ed accessori.

Per superfici non residenziali si intendono quelle relative ad androni di ingresso o porticati liberi, logge o balconi, cantine, soffitte, volumi tecnici, vani ascensore, centrali termiche, autorimesse e posti macchina coperti e altri locali a stretto servizio delle residenze.

In merito agli spazi di manovra, indicati nel Q.T.E. e ammessi dal D.M. 118 e in quota parte inseriti nei conteggi BIEMME, si fa presente che nell’art. 9 della convenzione tra BIEMME e Comune di Grosseto non sono espressamente elencati come elemento di Snr. Pertanto non essendo in grado gli scriventi C.T.U. di stabilire con certezza se detti spazi debbano o meno essere compresi nel computo della Superficie non residenziale, nel prosieguo verranno eseguiti due conteggi, con e senza gli spazi di manovra.

METODO DI RILEVAMENTO PLANIMETRICO UTILIZZATO PER TUTTI GLI AMBIENTI E CALCOLO DELLE SUPERFICI MISURATE.

Durante il sopralluogo dell'8.01.2001 effettuato durante la prima parte della CTU, venne stabilito che sarebbero state considerate valide le dimensioni rilevabili dai disegni di progetto concessionari (vedi relativo verbale).

Tale criterio è stato successivamente ribadito in occasione degli incontri effettuati nella seconda parte della CTU.

Successivamente, però, dalla nota di un CTP di parte attrice datata 13.09.02, che si allega, si è appreso come lo stesso, all'esito di una misurazione da ritenersi precisa attenta e puntuale, aveva accertato un possibile errore.

Pertanto i sottoscritti CTU, in qualità di collaboratori del Giudice, essendo tenuti ad esercitare il mandato nel più rigoroso rispetto della verità, e non avendo il potere di alterare un dato confidando nella compiacenza di una delle parti, hanno ritenuto necessario effettuare la verifica delle misure dell'immobile occupato dall'Attore.

Durante le varie fasi che hanno caratterizzato le operazioni peritali sono stati utilizzati come strumenti di misura:

metro rigido metallico lunghezza mt. 5

fettuccia metrica lunghezza mt. 20

apparecchio di misura digitale DISTO

Per superficie utile è stata considerata la somma dello spazio compreso tra le pareti degli ambienti più quello dei vani di passaggio da un ambiente all'altro.

Pertanto sono state rilevate le dimensioni degli ambienti da parete intonacata a parete intonacata e le soglie delle porte interne dei vari ambienti.

Dalle misure rilevate durante l'ultimo sopralluogo effettuato in data 08.10.02 derivano i seguenti conteggi:

$$\text{letto} = 2.293 \times 3.686 + 0,8 \times 0,1 = \text{mq } 8,53$$

$$\text{letto} = 2.407 \times 3.692 + 0,8 \times 0,1 = \text{mq } 8,94$$

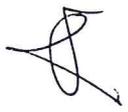
$$\text{disimpegno} = 3,43 \times 1,20 + 0,8 \times 0,1 = \text{mq } 4,20$$

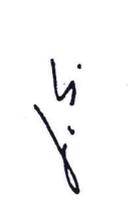
$$\text{bagno piccolo} = (1,206 \times 2,233) + (0,945 \times 0,59) - (0,15 \times 0,035) + 0,6 \times 0,1 = \text{mq } 3,32$$

$$\text{bagno grande} = (1,705 \times 2) + (1,019 \times 1,975) + (1,975 - 0,34 - 0,22) \times 0,51 + 0,8 \times 0,1 = \text{mq } 6,20$$

$$\text{Camera letto grande} = (3,215 \times 4,435) - (0,275 \times 0,305 + 0,11 \times 0,305) + (1,01 \times 1,07) + 0,8 \times 0,1 = \text{mq } 15,33$$

$$\text{Salone-Entrata} = (1,964 \times 1,942) + (2,184 \times 4,504) + (3,356 \times 4,45) - (1,452 \times 0,245) = \text{mq } 28,16$$





Ripostiglio = $(1,325 \times 1,196) - (0,225 \times 0,226) + 0,6 \times 0,1 = \text{mq } 1,58$

Superficie totale calpestabile appartamento Falzea = mq 76,26

Balconi grande = $(4,03 \times 1,81) + (0,86 \times 0,25 \times 2) = \text{mq } 7,72$

Balconi piccolo = $(3,32 \times 1,85) + (0,86 \times 0,25) - (0,35 \times 0,13) = \text{mq } 6,31$

Box auto = $(2,985 \times 6,10) - (0,285 \times 0,295) - (0,15 \times 0,28 + 0,15 \times 0,10) = \text{mq } 18,02$

Ripostiglio p.terra = $(1,30 \times 2,965) - (0,35 \times 0,225) = \text{mq } 3,78.$

A queste superfici vanno aggiunte le quote di Snr relative ai porticati, ai vani scala e, in alternativa, quelle degli spazi di manovra, calcolate in proporzione alle quote millesimali di proprietà generale, che per le unità immobiliari occupate dal Falzea sono di .60,46, per cui avremo

Porticati e vani scala = mq $(406,66 + 219,00) \times 0,06046 = \text{mq } 37,82$

Spazi di manovra = mq $176,69 \times 0,06046 = \text{mq } 10,68$

| | IPOTESI A | IPOTESI B |
|---|-----------|-----------|
| Superficie Balconi e ripostiglio p.t. | 17,81 | 17,81 |
| Superficie Box auto | 18,02 | 18,02 |
| Superficie porticati e vani scala (quota parte) | 37,82 | 37,82 |
| Superficie spazi di manovra (quota parte) | 0 | 10,68 |
| TOTALE Snr | 73,65 | 84,33 |
| 60% Snr | 44,19 | 50,60 |
| Superficie appartamento | 76,26 | 76,26 |
| TOTALE S.C. | 120,45 | 126,86 |

4° QUESITO.

DETERMINARE IL COMPLESSIVO PREZZO DI CESSIONE DELL'ALLOGGIO.

In base a quanto esposto nelle risposte ai due precedenti quesiti, e conformemente all'art. 9 della convenzione tra Comune di Grosseto e Biemme costruzioni, il prezzo complessivo di cessione alla data di stipula della convenzione sarà:

Prezzo Totale di Cessione = $120,45 \times 1.135.540 = \text{lire } 136.775.793$

Qualora sia ammissibile considerare nel calcolo della superficie complessiva S.C. anche gli spazi di manovra, avremo

Prezzo Totale di Cessione = $126,86 \times 1.135.540 = \text{lire } 144.054.604$

Per quanto riguarda invece il contratto preliminare all'art. 6 è previsto un prezzo complessivo di lire 122.000.000 soggetta a rivalutazione e revisione a norma della convenzione tra Comune e Biemme.

5° QUESITO.

VERIFICARE LA CONFORMITÀ DEL FABBRICATO REALIZZATO RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE, SPECIFICAMENTE IN RIFERIMENTO:

AL RESEDE (VERDE CONDOMINIALE, SECONDO LE PRESCRIZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE);

AGLI SPAZI DI MANOVRA;

ALLA SUPERFICIE A PARCHEGGI (ANCHE IN RIFERIMENTO ALLA L. 122/89);

AL LOCALE AUTOCLAVE, NON PREVISTO IN PROGETTO, REALIZZATO AL PIANO TERRA NEL VANO SOTTOSCALA;

AI VOLUMI TECNICI, PREVISTI IN PROGETTO, POSTI AL TERZO PIANO (QUARTO F.T.): NN. 8 STENDITOI COPERTI ED ESTERNI E NN. 7 SERBATOI IDRICI;

AI SEGUENTI VETRI ANTISFONDAMENTO: 4 BAGNI DI SERVIZIO POSTI SUI DUE LATI MINORI DEL FABBRICATO, VANI SOTTOSCALA POSTI IN CORRISPONDENZA DELLE RAMPE E DELLE CAMERE DA LETTO POSTE AL SECONDO PIANO (TERZO F.T.), SUL PROSPETTO SUDOVEST (LATO AUTORIMESSE).

Esaminati i progetti e le relazioni allegati alle seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 437/91 P.E. 90/1430
- concessione edilizia n. 52/93 P.E. 92/964
- DIA 96/235 del 19.02.96
- DIA 97/28 del 13.01.97
- P.E. 98/1237
- Autorizzazione n. 736/99 P.E. 99/199

tenuto conto della dichiarazione di conformità rilasciata dal direttore dei lavori in data 30.08.96, del verbale di sopralluogo per verifica conformità al progetto approvato del 2.08.1996 effettuato dai tecnici incaricati dal Comune di Grosseto e relativi allegati, e alla luce delle risultanze scaturite dai sopralluoghi effettuati, gli scriventi sono in grado di confermare i contenuti delle attestazioni di conformità e di ritenere il fabbricato conforme ai progetti, varianti, DIA e art. 13 approvati e concessionati. Eventuali modeste difformità esistenti in relazione

all'utilizzazione dei sottotetti, peraltro riscontrate anche nel verbale dei VV.UU. del 18.01.97 prot. 5761, sono da ritenere attribuibili, come del resto dagli stessi dichiarato, ai proprietari degli alloggi.

6° QUESITO.

VERIFICARE L'ESATTA ATTRIBUZIONE DELLA CATEGORIA CATASTALE PER IL FABBRICATO DE QUO.

- SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEGLI IMMOBILI

La categoria catastale attribuita inizialmente al fabbricato è A2.

Avverso tale classazione l'impresa costruttrice ha avanzato ricorso in data 01.03.94, chiedendo il declassamento a categoria catastale A3.

Con nota 27.06.94 n. 1517/94 l'Ufficio Tecnico Erariale di Grosseto ha comunicato di aver rilevato che il classamento è corretto.

Presso l'Ufficio del Catasto sono state effettuate visure di 26 edifici a tipologia mista ricadenti nel piano PEEP nei pressi del fabbricato in esame ed emerso che:

n.ro 18 particelle risultano avere categoria catastale A2 (di cui n.ro 5 in classe 1 e n.ro 13 in classe 2) ;

n.ro 8 particelle risultano avere categoria A3.

Al riguardo si fa notare che non sono state rilevati tutti gli edifici della zona, per cui appare possibile che da una indagine completa della zona emergano differenti percentuali fra gli edifici classati A2 e gli edifici classati A3: resta comunque il fatto che nella zona si ritrovano edifici con differente categoria catastale.

- CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA QUALIFICAZIONE CATASTALE

Prima di procedere all'esame delle caratteristiche dell'edificio e della u.i. alla luce della normativa per il classamento catastale, appare opportuno richiamare sinteticamente la normativa vigente e le modalità di classificazione ed esporre alcune considerazioni in merito, propedeutiche alla risposta al quesito, focalizzando gli aspetti relativi alle categorie A/2 ed A/3, che principalmente interessano per una adeguata risposta ai quesiti.

1 - DELLA NORMATIVA

Con DPR n.ro 1142 del 01.12.49 è stato approvato il Regolamento per la formazione del NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano). All'art.5 e seguenti il Regolamento indica l'iter procedurale per la qualificazione e la classificazione degli immobili urbani.

L'art. 5 tratta le - Zone censuarie - specificando che le operazioni di

qualificazione e di classificazione si eseguono per comuni amministrativi, ognuno dei quali costituisce una zona censuaria. Nel caso esistano in un comune gruppi di immobili, distinti fra loro per ubicazione e difformi per caratteristiche ambientali, per tipologia e/o epoca di costruzione, il territorio comunale viene diviso in zone censuarie, ove ricadono edifici che presentano, per quanto possibile, omogeneità delle suddette caratteristiche.

L'art. 6 tratta le - **Categorie** - La qualificazione consiste nel distinguere in ciascuna zona censuaria, con riferimento alle unità immobiliari urbane in essa esistenti, le loro varie categorie ossia le specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche, che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse.

L'art. 7 tratta le - **Classi** - specificando che ogni categoria va suddivisa in un numero di classi pari ai gradi, notevolmente diversi fra loro, delle rispettive capacità di reddito.

Nello stesso articolo vengono definite le **unità tipo**, atte a rappresentare per ciascuna classe il merito medio delle unità immobiliari che vi debbono essere comprese.

In esso è detto, infatti, che determinato il numero delle classi in cui ciascuna categoria deve essere divisa si procede al riconoscimento ed alla identificazione di un certo numero di unità tipo che siano atte a rappresentare per ciascuna classe il merito medio delle unità immobiliari che vi debbono essere comprese.

Il paragrafo 11 dell'Istruzione IV -Qualificazione, classificazione e formazione delle tariffe- (all 5) trattando delle classi indica che le caratteristiche da considerare sono quelle estrinseche delle unità immobiliari e quelle intrinseche: queste ultime in quanto non se ne sia già tenuto conto nella formazione delle categorie.

Il paragrafo prosegue specificando che fra le caratteristiche estrinseche sono comprese: l'ubicazione, la salubrità della zona, l'esistenza e l'efficienza dei servizi pubblici, la rispondenza della zona a particolari esigenze od abitudini locali, il rapporto fra disponibilità e richiesta delle singole unità nel mercato locale, la solvibilità dei locatari.

Specifica inoltre che fra le caratteristiche intrinseche sono comprese: l'esposizione prevalente, il grado di finimento e lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in rapporto a quelle normali, la consistenza in rapporto alla maggiore o minore rispondenza allo scopo cui le singole unità sono destinate, il costo dei materiali....., l'esistenza ed il costo dei

servizi comuni.

1.1 - DELLE UNITÀ IMMOBILIARI TIPO (U.I.T.)

Per le unità tipo l'Appendice F alla Istruzione II -Accertamento e classamento-, edita dal Poligrafico dello Stato, (all 6) indica le "caratteristiche e locuzioni di merito adottate per le unità tipo"

Le caratteristiche indicate sono: genere della località (signorile, civile, popolare), ubicazione (centralissima, centrale, eccentrica, periferica, suburbana), collegamento con i servizi pubblici di trasporto (ottimo, buono, deficiente), esposizione prevalente (ottima, buona, mediocre, cattiva), epoca della costruzione (recentissima, recente, vecchia, antica), qualità delle strutture (robusta, normale, leggera), stato di conservazione e manutenzione), grado di finimento (ricco, ordinario, semplice, rustico), ampiezza media dei vani (grande, media, piccola), richiesta sul mercato dei fitti (ricercata, normale, scarsamente ricercata, non richiesta), impianti (completi, normali, scarsi, mancanti).

Il paragrafo 16 dell'Istruzione IV indica le caratteristiche che di norma vanno segnate per la descrizione delle unità tipo, che risultano le medesime di quelle indicate nel periodo precedente con l'aggiunta della consistenza catastale.

Si sono succedute nel tempo documentazioni varie fra cui la Circolare C1/1022 del 4.5.1994 (contenuta negli allegati di parte ricorrente) relativa alle "principali caratteristiche tipologiche e costruttive delle più significative categorie catastali ad uso abitativo"

2 - CONSIDERAZIONI GENERALI

Non appare questa la sede opportuna per avanzare osservazioni generiche su detti documenti.

Si ritiene tuttavia necessario qualche appunto in merito a quanto sopra riportato, sia perchè riguarda le indicazioni date agli uffici per l'accatastamento degli immobili, sia perchè è determinante per le risposte ai quesiti posti dal Sig. Giudice, sia perchè le istruzioni, nella normativa contenute, dovrebbero avere requisiti di chiarezza e di univocità tali da consentirne l'applicazione da parte di ogni tecnico

La lettura dei precitati documenti evidenzia essenzialmente due aspetti.

Il primo aspetto riguarda uno scopo del R. D.L. 652/39: accertamento generale dei fabbricati e delle altre costruzioni stabili non censite al Catasto rustico.

Questo scopo sembra giustificare alcune delle caratteristiche indicate per le unità tipo, particolarmente l'epoca della costruzione e lo stato di conservazione. Caratteristiche che sono state indubbiamente necessarie per l'impianto del Catasto, dovendosi censire immobili costruiti in epoche più o meno precedenti

Handwritten signature and initials in the right margin. The signature is a cursive 'P' with a long tail. Below it are the initials 'R' and 'S'.

alla data del R.D.L. Attualmente, però, dette caratteristiche non appaiono più applicabili agli immobili da accatastare, quantomeno ai fabbricati per i quali viene presentata domanda di accatastamento non appena ultimati.

Il secondo aspetto riguarda sia il notevole progresso nel campo dei materiali edili e delle tecniche costruttive verificatosi da quando è stato predisposto il Regolamento catastale, sia le mutate concezioni urbanistiche, sia le mutate situazioni economico-sociali.

Un tempo il fattore esposizione aveva un interesse ben preciso ed importante, l'esposizione al sole era richiesta per motivi di igiene e di calore (molti appartamenti non possedevano l'impianto di riscaldamento). Le tecniche attuali di coibentazione delle pareti e le norme igieniche rendono molto meno importante tale caratteristica.

Per quanto riguarda gli impianti, le norme attuali impongono uno standard minimo, che prevede comunque l'esistenza di tutti gli impianti necessari, per cui sarebbero sufficiente la distinzione in impianti completi o corredati di apparecchiature speciali ma non indispensabili.

Per quanto riguarda la qualità delle strutture appare superato il concetto di diversificarle in robusta, normale, leggera. Attualmente si presume che tutti i fabbricati abbiano strutture robuste, quantomeno i fabbricati per abitazione. Caratteristica imposta anche dalla normativa vigente, che impone, fra l'altro, collaudi specifici per le strutture. Forse si potrebbe parlare, seppur in modo non proprio, di strutture leggere per serre agricole.

Il termine di ubicazione suburbana poteva avere un senso in un periodo in cui i piani regolatori avevano impianti assai semplici, prevedendo espansioni concentriche. Attualmente la pianificazione urbanistica segue nuovi concetti, con espansione secondo direttici o poli separati dai centri storici, con collegamenti dei vari nuclei abitativi all'esterno dei vecchi centri.

Il termine di ubicazione suburbana appare perciò desueto, quantomeno nell'accezione risalente a 50 anni or sono.

Materiali e tecniche costruttive, usate negli anni '60 per fabbricati medio-alti, appaiono oggi non più applicabili o, quantomeno, usabili in costruzioni di livello inferiore, risultando non solo obsolete ma anche non più qualificanti la costruzione.

Gli obiettivi progettuali di un tempo erano alquanto diversi dagli attuali per questioni economiche e di sopravvenute normative sulla sicurezza, sull'igiene e sul risparmio energetico. Si citano alcuni esempi banali. L'altezza minima netta di un appartamento un tempo era di mt. 3.00 mentre oggi è scesa a mt. 2.70; un

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature at the top, a circular initial in the middle, and another signature or set of initials at the bottom.

tempo erano difficilmente permessi bagni senza areazione naturale, mentre oggi l'areazione forzata è permessa, pur se i bagni senza finestra presentano inconvenienti vari; un tempo le superfici di alloggi per edilizia economica e popolare potevano raggiungere mq. 110, mentre oggi si progettano unità immobiliari assai più contenute con l'eliminazione di spazi non strettamente necessari.

Tutto ciò appare anche legato per un verso alle mutate condizioni economiche italiane; negli anni '60 si risentiva ancora delle ristrettezze della guerra per cui, in molti casi, anche costruzioni, considerate di livello medio-alto, venivano realizzate con materiali ed apparecchiature di tipo non di lusso. La situazione attuale è migliorata e le costruzioni, un tempo dette popolari, vengono realizzate con materiali di altro tipo e con caratteristiche migliori anche esteticamente, materiali ed apparecchiature che già negli anni '60 iniziavano ad affacciarsi sul mercato, ma che allora avevano costi alti, mentre oggi vengono considerati di qualità corrente ed i cui costi sono conseguentemente contenuti.

Di contro il passato disordine urbanistico, che ha provocato sprechi di spazi, e l'aumento della popolazione determinano ora la necessità di contenere i volumi delle nuove unità immobiliari. Nel contempo, per tutti gli insediamenti abitativi, vengono individuate necessità di spazi a destinazioni diverse, specie per verde e per parcheggi.

Si ritiene comunque possibile presumere che la normativa intenda inquadrare ogni edificio in una categoria sulla base delle caratteristiche intrinseche alla costruzione, poi affinare il classamento dell'edificio considerando il territorio circostante in tutti i suoi aspetti ed il livello della qualità del fabbricato.

Si fa, infine, rilevare come anche la citata circolare C1/1022 del 1994 indichi per le varie categorie catastali caratteristiche generiche, che possono comprendere una ampia casistica di edifici.

Si cita, ad esempio, come la categoria A/2 venga indicata per abitazioni civili e la categoria A/3 venga indicata per abitazioni economiche.

3 - DELLA QUALIFICAZIONE CATASTALE DELL'APPARTAMENTO DI CAUSA.

L'attribuzione della categoria catastale all'appartamento viene eseguita secondo le indicazioni contenute nella normativa attualizzata.

Nel corso degli incontri è emersa anche la possibilità di attribuire la categoria catastale ad un immobile confrontandolo con immobili vicini già accatastrati.

In teoria tale modo sembrerebbe assai pratico e veloce. Si ritiene, tuttavia, che dovrebbe essere adottato solamente da personale assai qualificato, come i

tecnici UTR, ma che, comunque, potrebbe essere soggetto ad errori di valutazione.

Infatti seguendo questo criterio potrebbe ipotizzarsi la seguente successione di eventi.

Un primo fabbricato A, avente caratteristiche al limite fra due categorie, viene qualificato da un tecnico UTE in base alla normativa vigente.

Un secondo fabbricato B, costruito vicino al fabbricato A ed avente caratteristiche leggermente differenti, viene qualificato da altro tecnico in base ad un confronto con lo stesso fabbricato A.

Un terzo fabbricato C, costruito vicino al fabbricato B ed avente caratteristiche leggermente differenti, viene qualificato da altro tecnico in base ad un confronto con lo stesso fabbricato B.

e così via

Ora, tenendo conto dello spazio di discrezionalità derivante dalla normativa, senza peraltro voler insinuare dubbi sulla preparazione e sull'esperienza dei tecnici, potrebbe accadere che:

< se confrontato con il fabbricato A, il fabbricato B venga qualificato nella stessa categoria, essendo quasi simile;

< se qualificato secondo la normativa potrebbero invece verificarsi due ipotesi:

- il fabbricato B venga qualificato in categoria diversa da A, in quanto la leggera differenza di caratteristiche potrebbe essere sufficiente a farlo rientrare fra quelle di altra categoria

- il fabbricato B venga qualificato nella stessa categoria di A, in quanto le sue caratteristiche sono congruenti con quelle della categoria di A

In base a questo ragionamento, pertanto, potrebbe accadere che il fabbricato B sia qualificato in un modo con l'applicazione della normativa ed in altro modo se confrontato con il fabbricato A.

Il ragionamento si potrebbe ripetere a cascata per le qualificazioni dei successivi fabbricati, con possibili altri errori.

Al riguardo va tenuto presente che, in eventi successivi e concatenati, la somma di effetti parziali, se di stesso segno, possono ampliare l'errore, mentre, se di segno opposto, possono compensare e ridurre l'errore, ma non è sempre possibile prevedere l'effetto.

Con ciò si intende evidenziare, in modo semplicistico, come si possa pervenire, in maniera del tutto casuale ed involontaria, a qualificazioni intermedie o finali non univoche, che talvolta potrebbero essere anche corrette in corso d'opera se effettuate da operatori particolarmente esperti ed attenti, operatori dotati di

esperienza tale da poter effettuare controlli del lavoro secondo la normativa (riconducendo così l'operazione al confronto con la normativa). Ciò induce a ritenere come tale modus operandi, se usato meccanicamente senza controlli, non mostri un elevato grado di sicurezza.

Nel caso specifico, infine, è da rilevare che la misura di fabbricati esistenti nella zona e già accatastati ha messo in evidenza come alcuni di essi siano di categoria A2 ed altri di categoria A3, per cui l'operazione si complicherebbe ulteriormente con possibilità di maggiori errori.

- DETERMINAZIONE DELLA CATEGORIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

In questa sede, dovendo determinare per l'immobile di cui è causa unicamente la categoria catastale, si verificano le principali caratteristiche dell'appartamento e dell'edificio che lo contiene, secondo il modello indicato in precedenza, limitatamente alla categoria catastale.

Si ritiene opportuno puntualizzare che tutte le osservazioni ed i rilievi, precedenti e seguenti, sull'immobile in esame vengono avanzate al solo scopo di evidenziare caratteristiche e mancanze necessarie per la qualificazione catastale degli immobili stessi.

Esaminando perciò le molteplici caratteristiche dell'appartamento di cui trattasi e del relativo fabbricato si ritiene di potersi esprimere nel seguente modo.

1 - DELL'APPARTAMENTO

Per quanto riguarda le dimensioni dei vari ambienti ed il numero di vani si osserva quanto segue.

Nel complesso l'ambiente pranzo-soggiorno-cucina, anche tenendo presente sia la sua molteplice funzione sia il numero complessivo degli ambienti della u.i., appare sufficientemente ampio. Al riguardo si fa notare come nel progetto iniziale l'ambiente cucina fosse indipendente, per cui di dimensioni ammissibili.

Le superfici delle camere appaiono di adeguate dimensioni, ad eccezione del disimpegno e di una camera le cui superfici si mostrano modeste

Le superfici del secondo bagno appaiono alquanto modeste.

Complessivamente, pertanto, si ritiene che per ampiezza e per numero dei vani siano presenti i requisiti della Categoria A/2.

Lo stato generale dell'appartamento si mostra discreto, a parte alcune imperfezioni e difetti rilevati nei sopralluoghi.

Considerando che il fabbricato è stato ultimato nel dicembre 1993, per cui ha circa 9 anni, tale stato appare rientrare nella norma.

Più sopra sono state già descritte le rifiniture, gli impianti ed i servizi esistenti all'interno dell'appartamento.

Caratteristiche che, ad un primo approccio, conferiscono all'appartamento un aspetto gradevole.

Gli infissi in legno a vista contribuiscono a rendere confortevoli gli ambienti.

Entrando però nello specifico delle caratteristiche dei molteplici componenti l'appartamento si possono rilevare la qualità e la consistenza degli stessi, più sopra descritti: il tipo semplice e di ordinario impiego degli infissi, il tipo corrente degli apparecchi sanitari, il tipo corrente delle rubinetterie, la modesta quantità di punti luce nei vari ambienti.

Di conseguenza si ritiene che i prodotti usati per le finiture dell'appartamento in questione siano da considerarsi nel loro complesso di qualità media. Si ritiene perciò che siano presenti i requisiti sia della Categoria A/2 che quelli della Categoria A/3.

Per quanto riguarda gli impianti, questi possono considerarsi normali e completi e non di qualità superiore. Pertanto, essendo modesta la differenza tra i requisiti richiesti per la Categoria A/2 e quelli richiesti per la Categoria A/3, si ritiene che per gli impianti entrambe le attribuzioni catastali (A/2 ed A/3) possano essere considerate valide

2 - DELL'EDIFICIO

Per quanto riguarda l'epoca di costruzione, l'edificio risulta essere stato ultimato alla fine del 1993, perciò quasi nove anni fa, pertanto, essendo di recente costruzione, il discreto stato di manutenzione generale, sia all'esterno che all'interno delle u. i. , dovrebbe costituire un elemento normale. In effetti l'immobile descritto presenta un aspetto esteriore complessivo di discreto livello di conservazione, con facciate rifinite decorosamente e circondato da spazio verde.

Per quanto riguarda l'ubicazione dell'immobile si rileva la sua posizione esterna al centro città, ma non distante dallo stesso.

Anche gli spazi esterni, verde e parcheggi, di cui l'edificio è dotato, peraltro utili e confortevoli, non possono considerarsi più un elemento distintivo delle abitazioni di pregio, in quanto le norme urbanistiche in vigore da anni impongono elevati standard di spazi liberi ed a verde per tutti i tipi di fabbricati per abitazione.

La struttura del fabbricato è in c.c.a con tamponature esterne a cassa d'aria interna, pertanto può considerarsi di tipo leggero, come è usuale per fabbricati multipiano e come, d'altronde, si riscontra nella quasi totalità delle costruzioni degli ultimi decenni.

L'altezza media libera delle u.i. è di circa mt. 2.71 , risulta perciò leggermente

superiore a quella minima prescritta dalle norme vigenti.

Per quanto riguarda i corpi scala si rileva che l'androne si mostra di dimensioni accettabili, i pianerottoli, su cui affacciano due u.i. , hanno ampiezza sufficiente e le rampe scala sono ampie e munite di ringhiere decorose e ben illuminate.

Per tutti questi motivi si ritiene che siano in questo caso preponderanti i requisiti della Categoria catastale A/2.

La composizione architettonica si mostra discretamente studiata, al fine, specialmente, di evitare un aspetto esteriore monotono.

I corpi scala, marcati da una altezza maggiore, le aperture sulle pareti di varie dimensioni e gli spazi vuoti dei balconi contribuiscono validamente a rendere la costruzione agile, ben proporzionata , che ben si inserisce, per la sua modesta altezza, nel verde circostante.

Lo sforzo compositivo architettonico appare lodevole e ben espresso visto il tipo di costruzione che appare essersi voluto realizzare.

Le rifiniture esterne si mostrano di qualità e di fattura correnti e presentano un metodo di esecuzione dei lavori alquanto sbrigativo.

Complessivamente, si ritiene trattarsi di edificio con strutture murarie solide, architettonicamente ben ideato, ben inseribile nell'ambiente circostante, con contenuto rapporto cubatura/superficie coperta.

Per tutto quanto rilevato si ritengono preponderanti, considerati tutti tali aspetti, i requisiti della Categoria catastale A/2.

Valutati tutti i motivi si ritiene che siano preponderanti i requisiti della Categoria catastale A/2.

3 - ATTRIBUZIONE DI CATEGORIA CATASTALE

In conclusione si può notare come dei molteplici aspetti più sopra esaminati sia per l'appartamento in esame che per l'edificio che lo contiene alcuni siano collocabili in categoria catastale A/2 ed altri collocabili indifferentemente in categoria A/2 oppure in categoria catastale A/3.

Conteggiando quindi gli aspetti collocabili in categoria catastale A/2 e gli aspetti collocabili in entrambe le categorie catastali e tenendo altresì conto delle indicazioni fornite dalla Circolare C/1/1022 del 1994 , con riferimento anche alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale, le seguenti conclusioni si ritiene di poter confermare per l'appartamento per cui è causa contenuto nell'edificio sito in Grosseto alla Via Mozart 23, la classazione effettuata dall'Ufficio Tecnico Erariale, presentando complessivamente caratteristiche intrinseche ed estrinseche prevalenti tali da ritenerle qualificabili in Categoria catastale A/2.

Handwritten signature and initials in the right margin, including a large flourish at the top and the letters 'R' and 'L' below it.

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.

I lavori hanno avuto inizio il giorno 10 ottobre 1991 e sono stati ultimati il giorno 15 dicembre 1993 come da attestato di ultimazione dei lavori rilasciato dal Comune di Grosseto in data 2.2.1994 e depositato alla segreteria C.E.R. il 17.2.1994. Nell'attestato di ultimazione lavori veniva segnalato che ancora non erano stati realizzati gli allacci alle urbanizzazioni primarie perché le stesse dovevano essere completate da parte dell'Amministrazione Comunale.

La convenzione stipulata con il Comune di Grosseto all'art. 4 prevede l'inizio e l'ultimazione dei lavori entro i termini della concessione edilizia, salvo più restrittivi termini imposti dalle norme e disposizioni inerenti e connesse al finanziamento agevolato.

Per quanto riguarda la concessione edilizia n. 437 del 23 settembre 1991, i termini risultano i seguenti:

- inizio lavori entro il 22 settembre 1992;
- fine lavori entro il 22 settembre 1994;

per cui sono da ritenersi rispettati.

Per quanto riguarda il Decreto Ministeriale n. 1344 del 15 maggio 1990 di concessione del finanziamento agevolato in conto interessi non si rilevano termini per l'inizio e la fine dei lavori. L'attestazione di conformità sul Q.T.E. finale dove sono indicati i termini effettivi di inizio e fine lavori (differenti, peraltro, da quelle riportate nel Q.T.E. iniziale) e l'avvenuta erogazione del mutuo con le previste agevolazioni fanno ritenere che tutto si sia svolto regolarmente.

Per quanto riguarda, infine, l'atto preliminare di compravendita del 25.10.1991 l'art. 9 prevede che i lavori vengano resi ultimati presumibilmente entro sedici mesi dal loro inizio, senza, peraltro, alcuna pretesa di risarcimento o penale in caso di eventuali ritardi.

La durata effettiva dei lavori è stata di ventisei mesi circa ma allo stato non si è in grado di stabilire se il maggior tempo necessario rispetto alla durata dei lavori prevista nel preliminare sia dipesa da cause attribuibili all'impresa.

8° QUESITO.

VERIFICARE LE TABELLE MILLESIMALI ED ACCERTARE SE LE STESSE SIANO STATE SOTTOPOSTE ALLA VERIFICA DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

Le tabelle millesimali relative al fabbricato in oggetto sono state redatte dall'arch. Bernazzi in data 15/2/1994 e sono state redatte utilizzando i criteri previsti dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 12480 del 26 marzo 1966. Esaminando i conteggi si è rilevato che il coefficiente di utilizzazione (equivalente al coefficiente di destinazione della Circolare) relativo ai disimpegni era stato assunto pari a 0.90 anziché a 0.80 e alle cucine pari a 1,00 anziché a 0,90, come previsto dalla circolare citata, e che i coefficienti di esposizione delle autorimesse che non erano uniformi pur avendo tutte, meno le due del civico 17, la stessa esposizione.

Pertanto si è proceduto ad un nuovo calcolo utilizzando, per le unità immobiliari Falzea e per i sottotetti, le misure rilevate nel corso dei sopralluoghi e considerando valide quelle di progetto usate dall'arch. Bernazzi per le restanti porzioni del fabbricato, inserendo i valori corretti dei coefficienti di utilizzazione e di esposizione anzi citati. I nuovi valori della tabella millesimale di proprietà generale sono riportati in allegato alla presente relazione.

Si deve precisare che per quanto riguarda i locali sottotetto, conformemente a quanto effettuato dall'arch. Bernazzi e a quanto previsto nella Circolare Ministeriale n. 12480, si è adottato il valore di 0,45 per il coefficiente di utilizzazione (valore compatibile con le destinazioni d'uso di tali locali previste in progetto) e detti locali sono stati attribuiti agli appartamenti del secondo piano, come risulta peraltro nei conteggi dell'arch. Bernazzi.

La diversa utilizzazione del sottotetto riscontrata in modo evidente in un solo caso è da considerarsi successiva alla data di riferimento della redazione delle tabelle millesimali e pertanto ininfluenza per le valutazioni di cui ai quesiti posti ai C.T.U.. Fra i documenti allegati in atti è presente nota del Comune racc. a.r. in data 17.01.2000 prot. 4180 del 18.01.2000 nella quale si comunica all'avv. De Cesaris che la tabella millesimale redatta dall'arch. Bernazzi è stata sottoposta a verifica.

Con ciò riteniamo di aver risposto al meglio ai quesiti posti e, nel ringraziare per la fiducia accordata, rimaniamo a disposizione per eventuale ulteriore incumbente.

Grosseto, 16 ottobre 2002

I.C.T.U.

L. Sal.
Falabini 39
De Cesaris

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO PARTE TECNICA NELLA CAUSA
CIVILE R.G. N. 1448/94 TRA FALZEA BRUNO E
BIEMME COSTRUZIONI SNC.**

G.O.A.: DOTT. GUALTIERO GUALTIERI.

**ALLEGATO 1
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

C.T.U. Tecnici:

- Ing. Paolo Candini
- Ing. Alessandro Ceciari
- Dott. Leo Sarti

Grosseto, 16 ottobre 2002

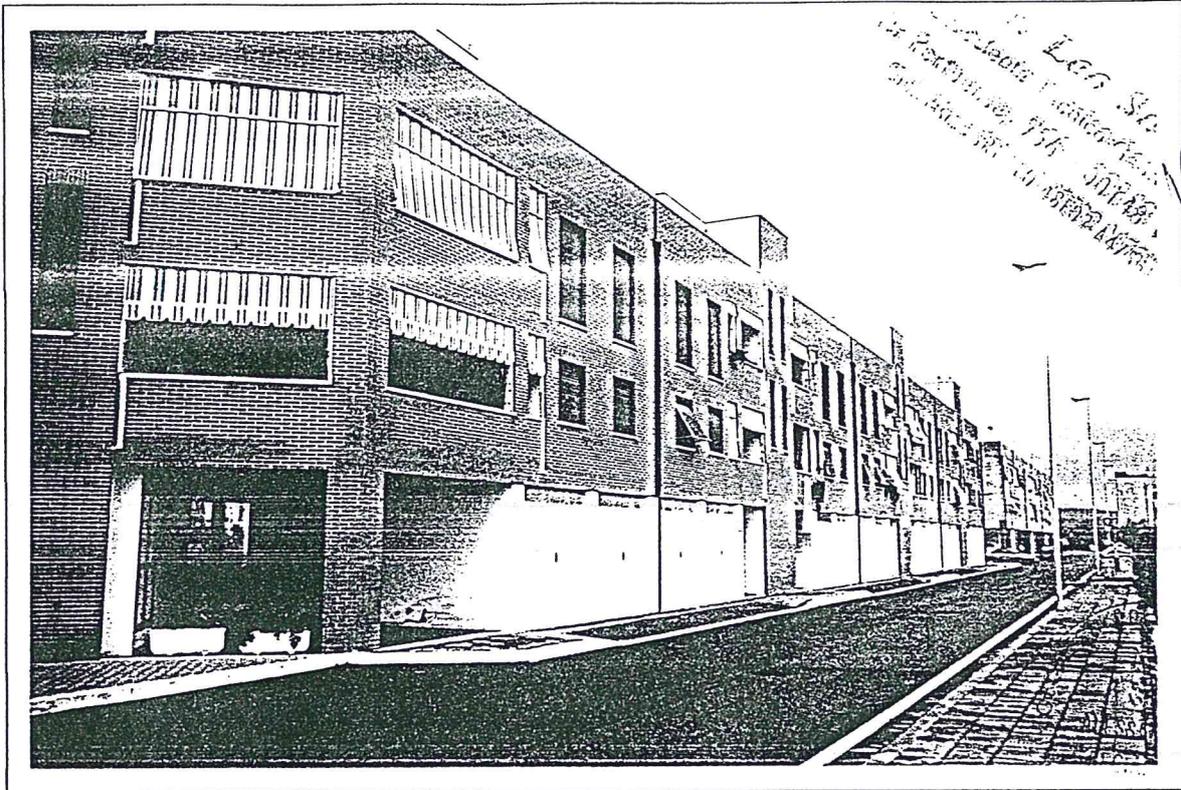


Foto n° 1- Prospetto Sud-Ovest. Fabbricato Via Mozart 17-19-21-23.



Foto n° 2- Prospetto Ovest, con vista dello spazio di manovra di fronte alle autorimesse in betonelle rosa chiaro e corridoio ingresso al civico 17.

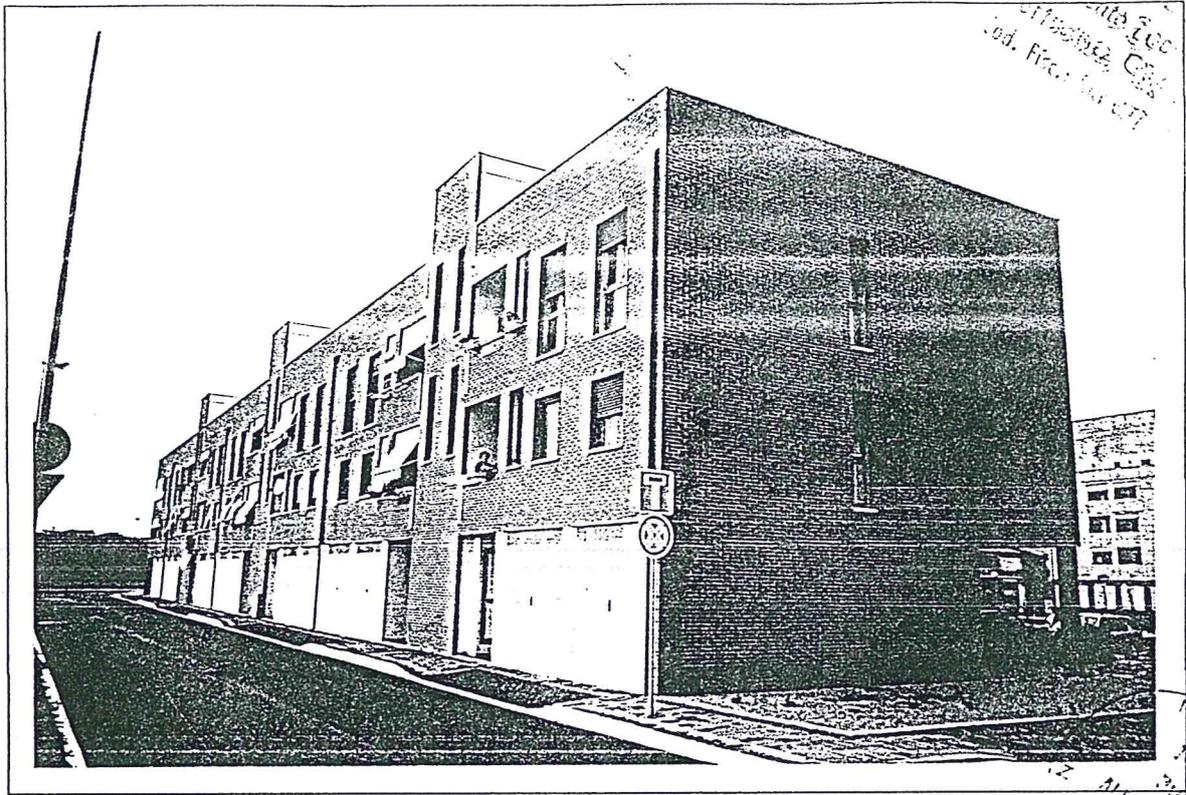


Foto n° 3- Prospetto Sud-Ovest e Sud-Est con il civico 23 in primo piano e viste sullo spazio di manovra.

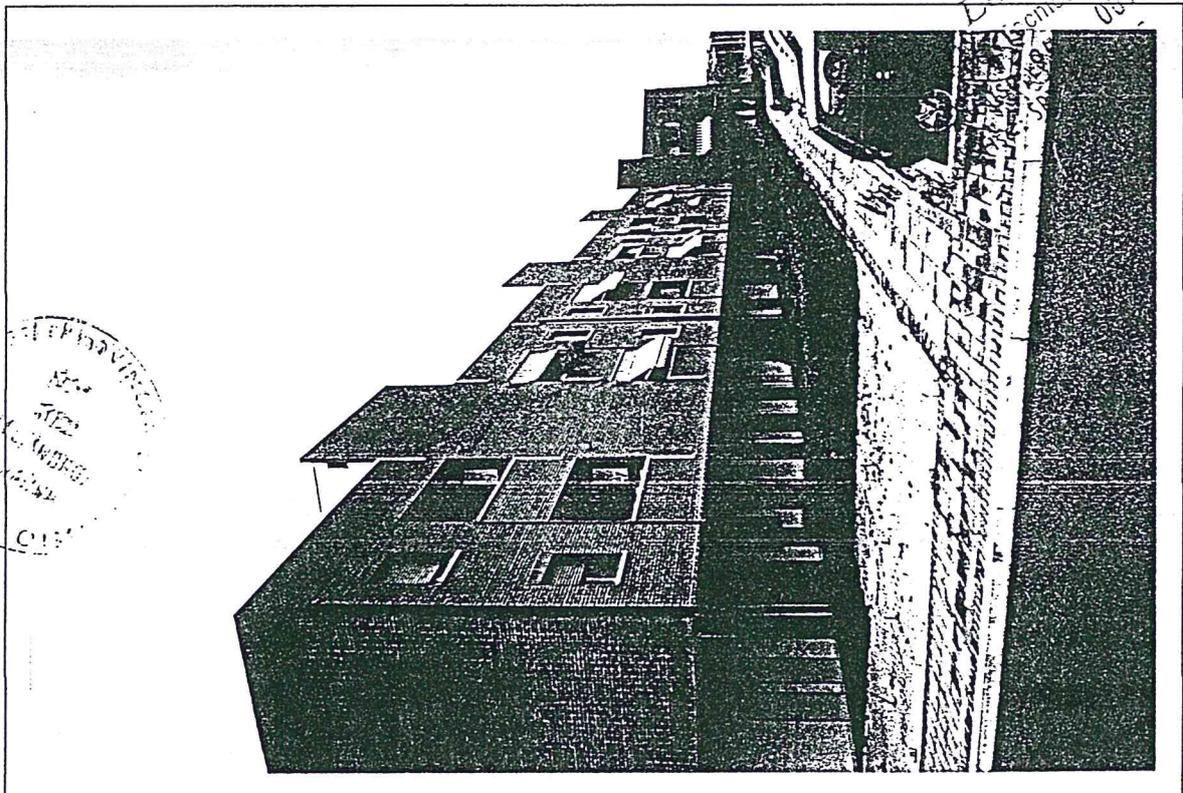


Foto n° 4- Prospetto Nodr-Est, con vista dello spazio di manovra, del verde condominiale e del porticato.

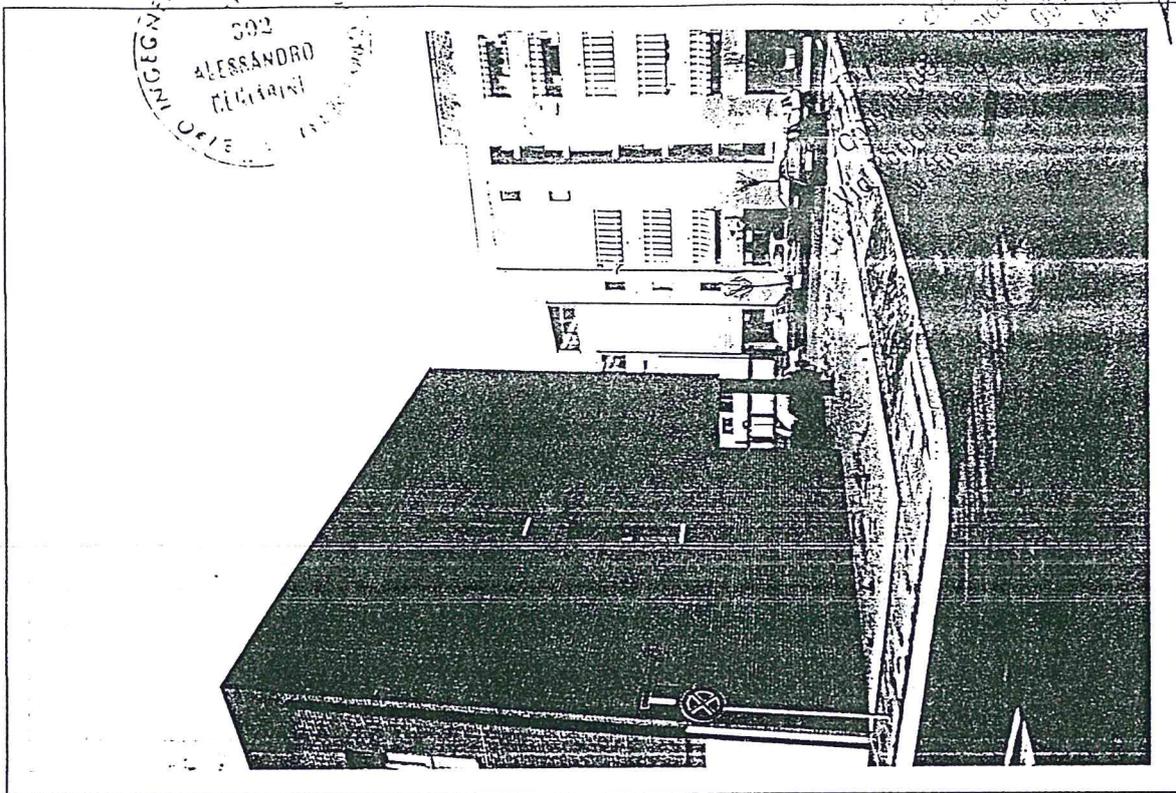


Foto n° 5- Prospetto Sud-Est con al primo piano l'appartamento Falzea e a piano terra in evidenza lo spazio di manovra con colorazione più chiara.

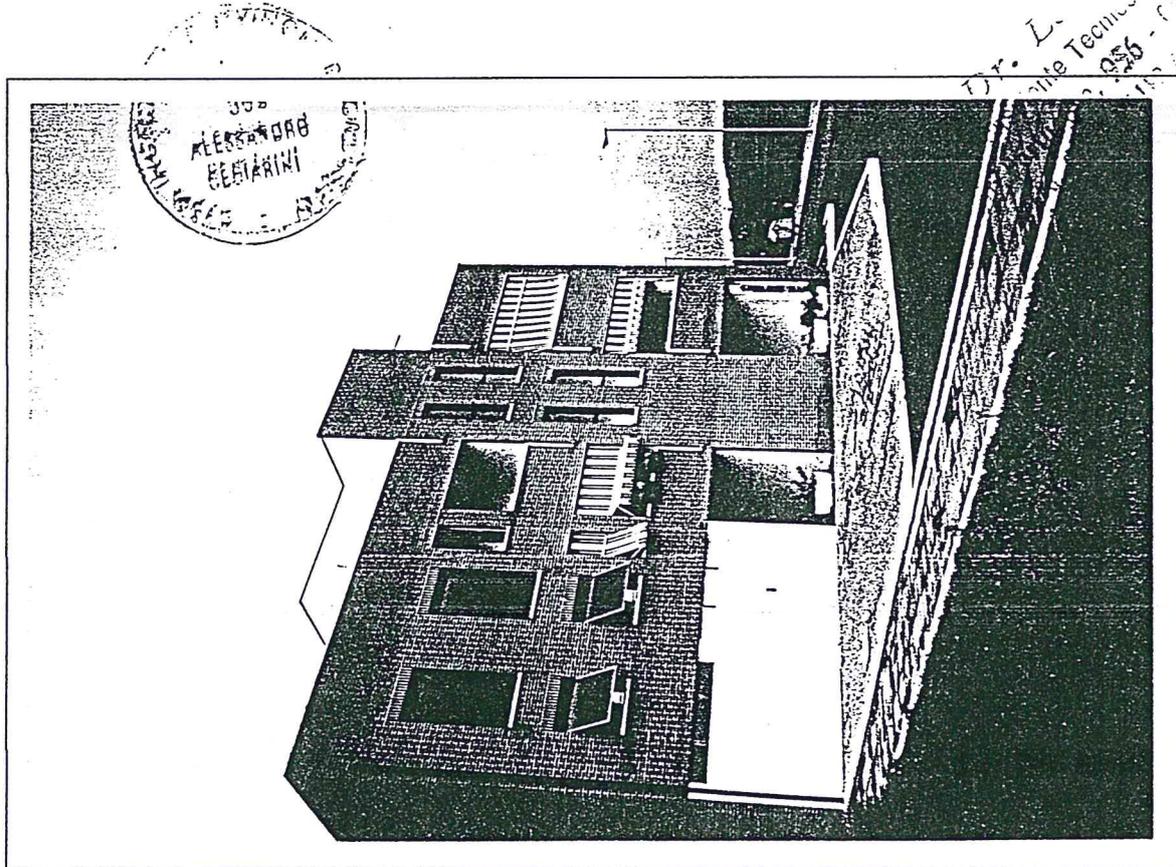


Foto n° 6- Prospetto Ovest con in evidenza lo spazio di manovra con colorazione chiara.

[Handwritten signature]

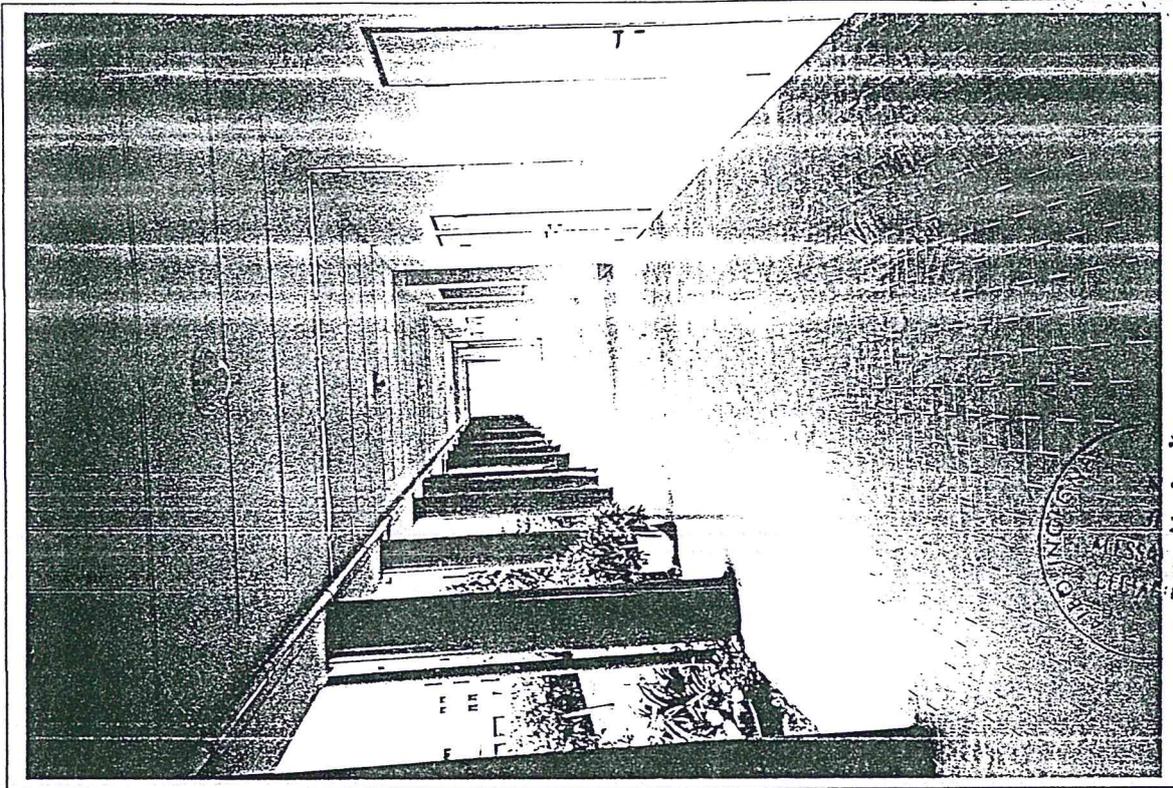


Foto n° 7- Porticato condominiale visto dal civico 17; sulla destra i ripostigli al piano terra e gli ingressi alle scale, sulla sinistra il verde condominiale.

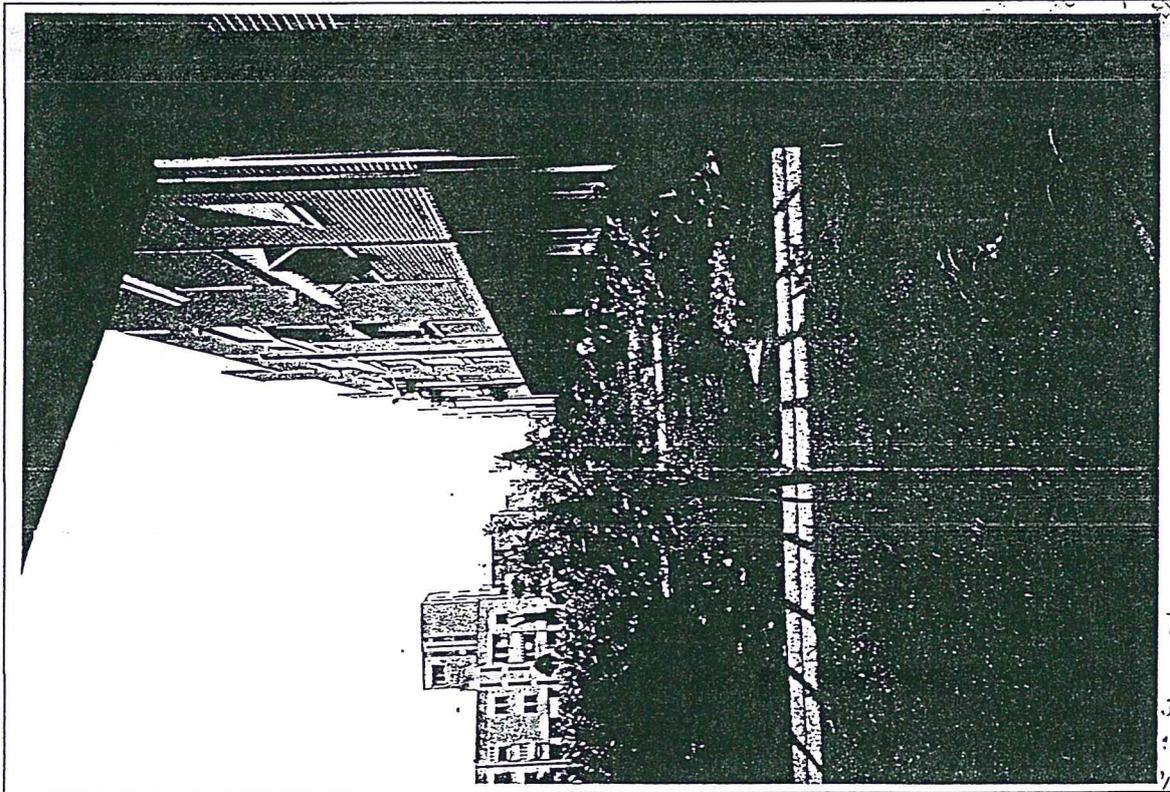


Foto n° 8- Prospecto Nodr-Est, con in primo piano il verde condominiale e il porticato sulla destra.

10505
10505
10505

PROVINCIA DI
CANTÙ
CANTÙ

5

256 - 10505

PROVINCIA DI
CANTÙ
CANTÙ

10505

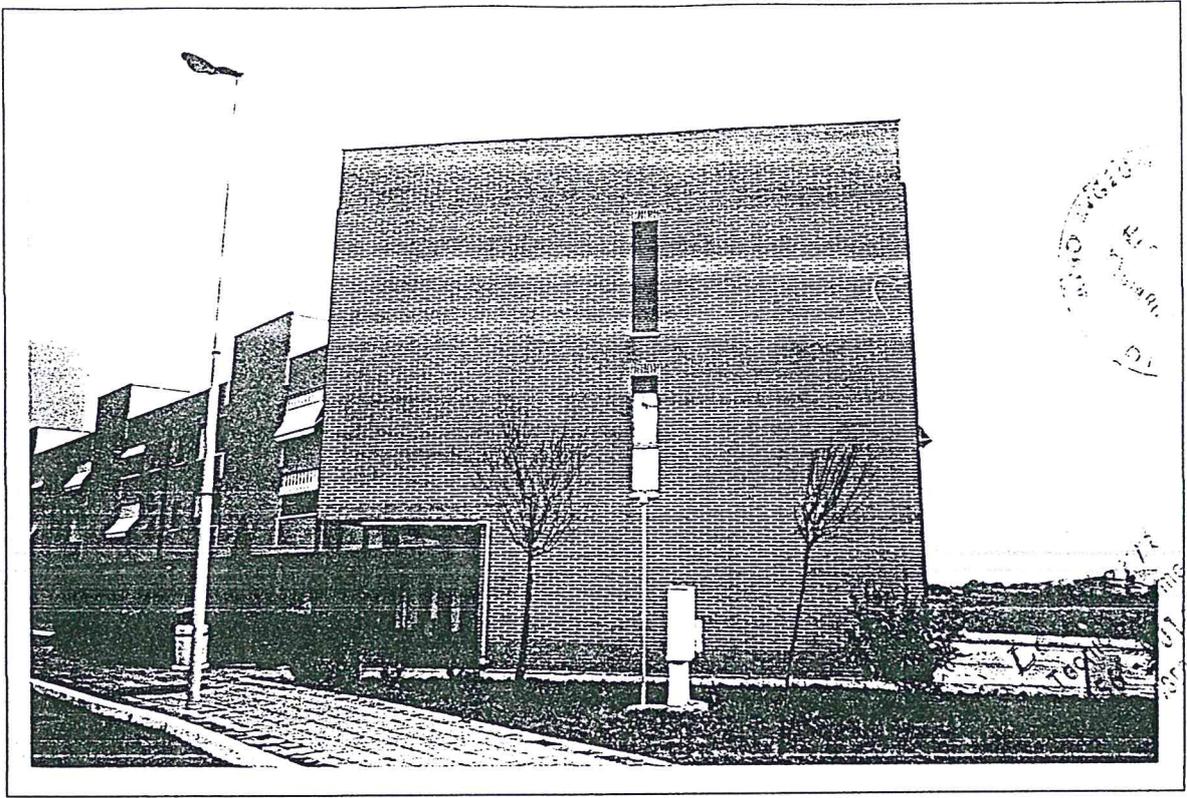


Foto n° 9- Testata Nord con in primo piano il civico.17.

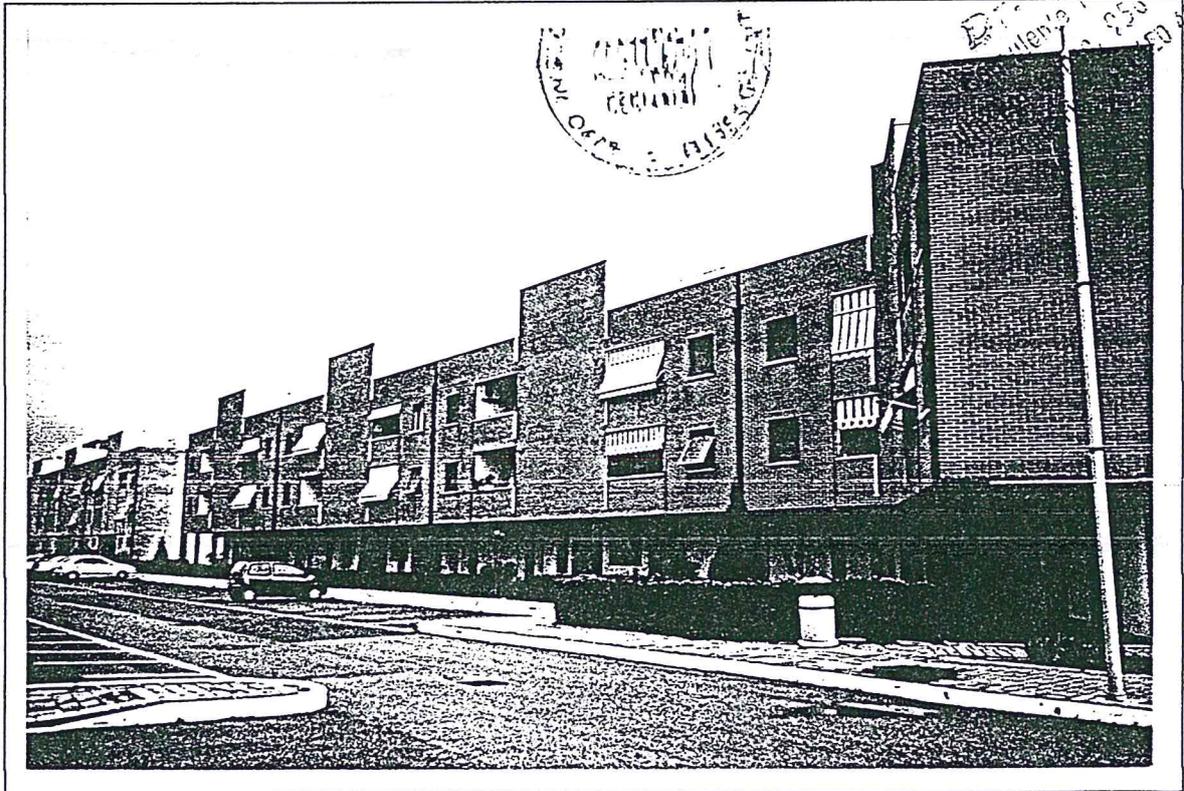


Foto n° 10- Prospetto Nord (sulla destra con il civico 17) e Nord-Est con i civici 19-21-23.

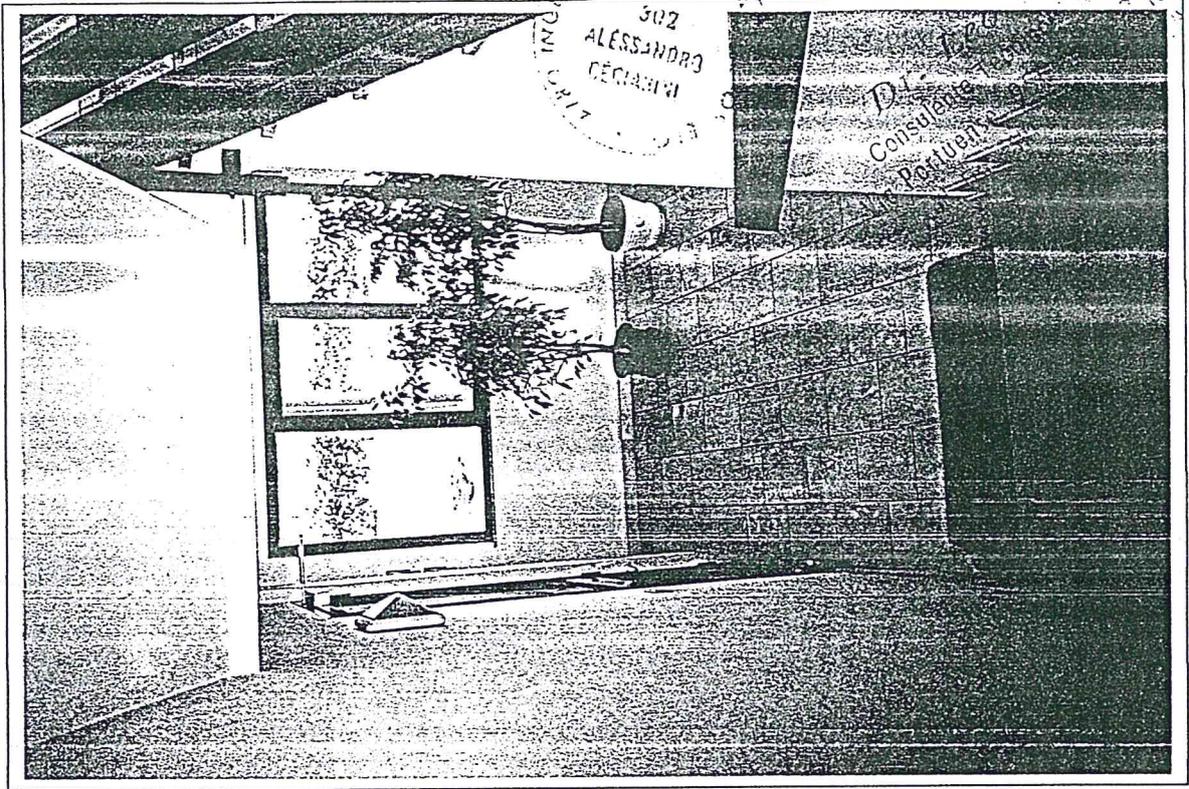


Foto n° 11- Corridoio di ingresso del vano scale al piano terra, tipico per tutti vani scala.

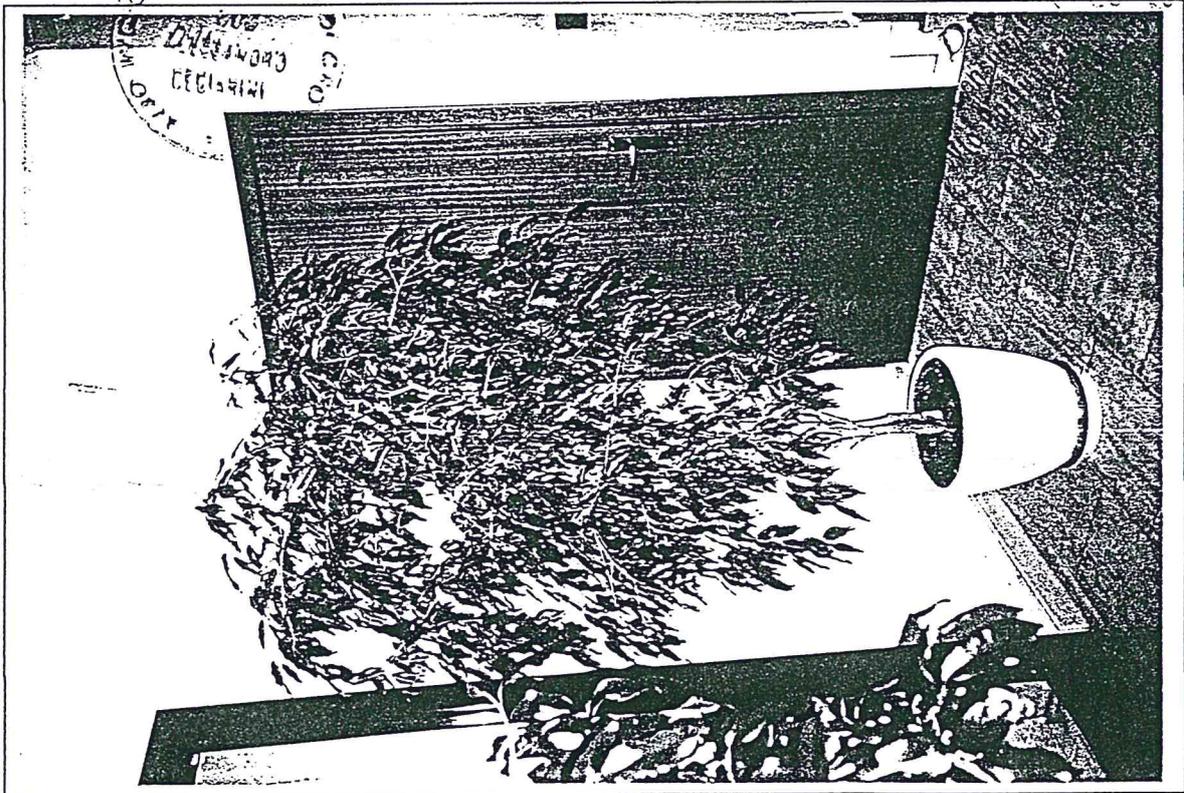


Foto n° 12- Porta del vano autoclave al piano terra di ogni vano scala.

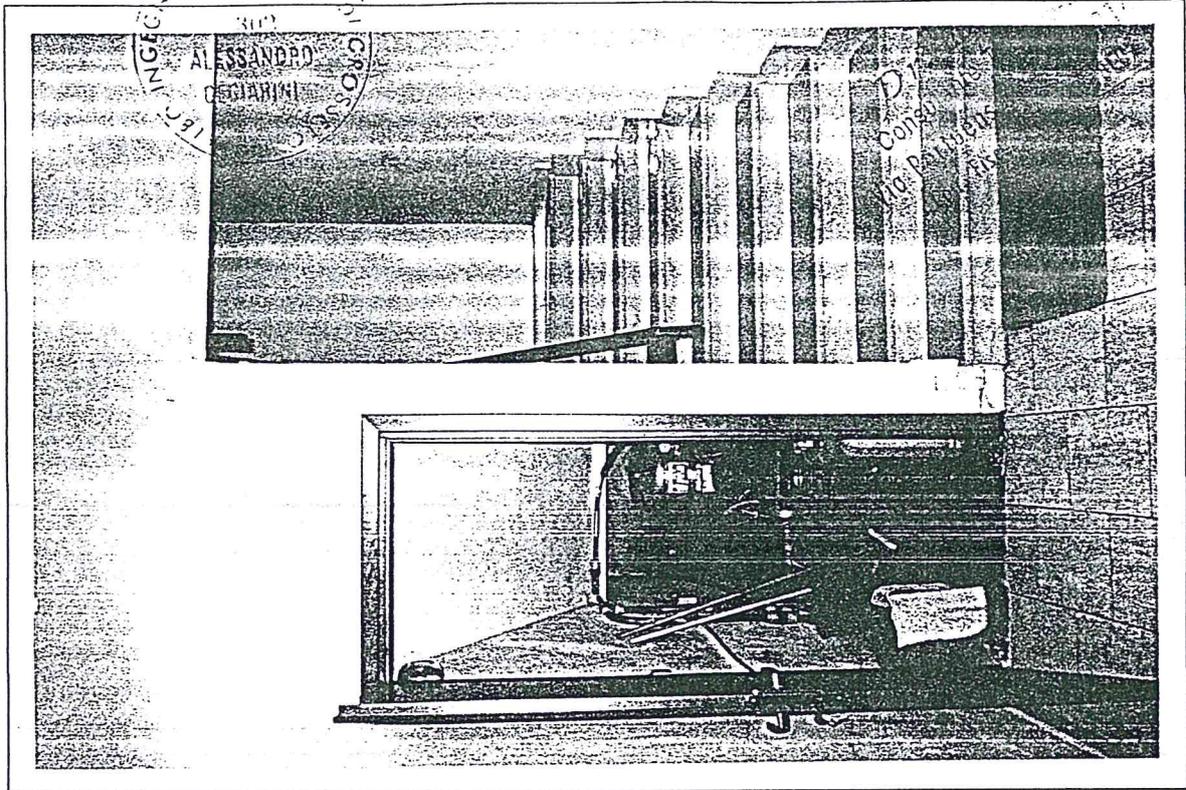


Foto n° 13- Particolare del vano autoclave realizzato nel sottoscala.

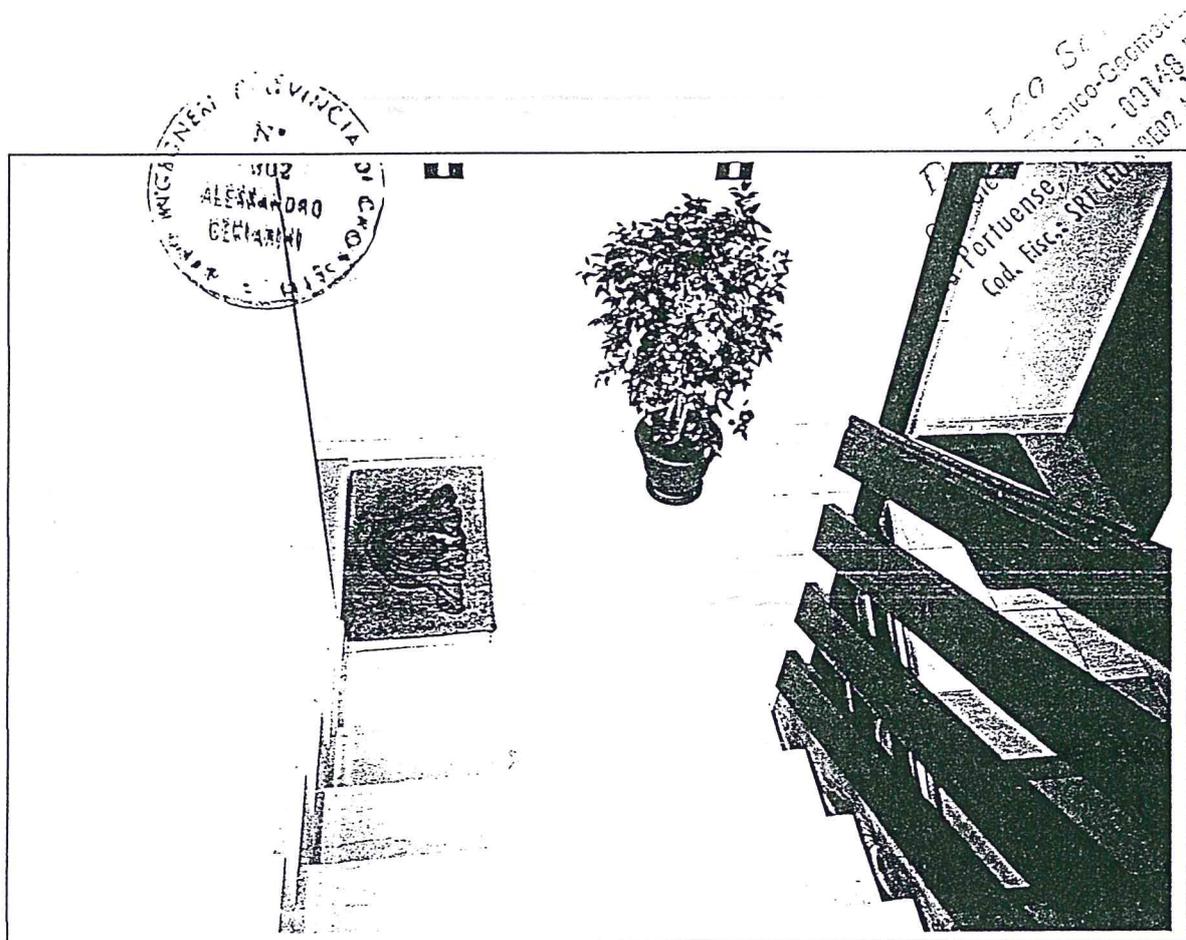


Foto n° 14- Pianerottolo delle scale con dettaglio sulla ringhiera in legno.

Handwritten signature or initials.

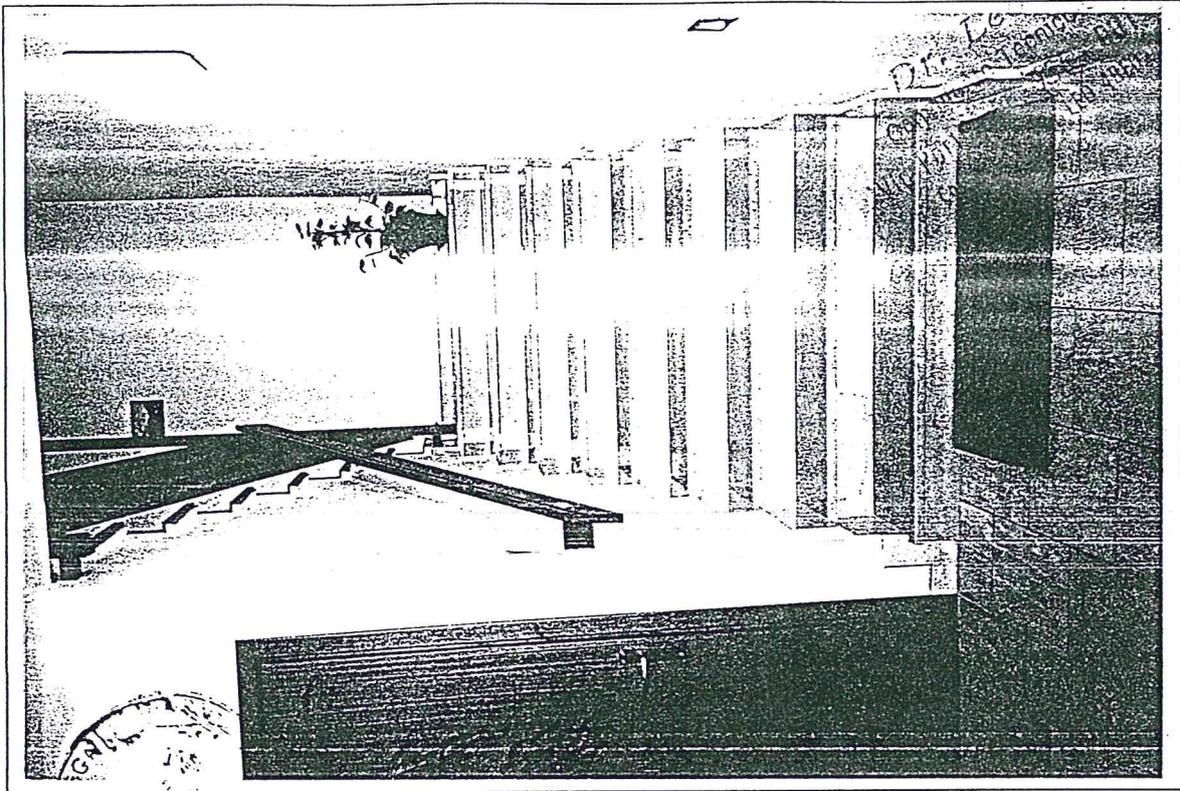


Foto n° 15- Vista della rampa scale dall'androne di ingresso.

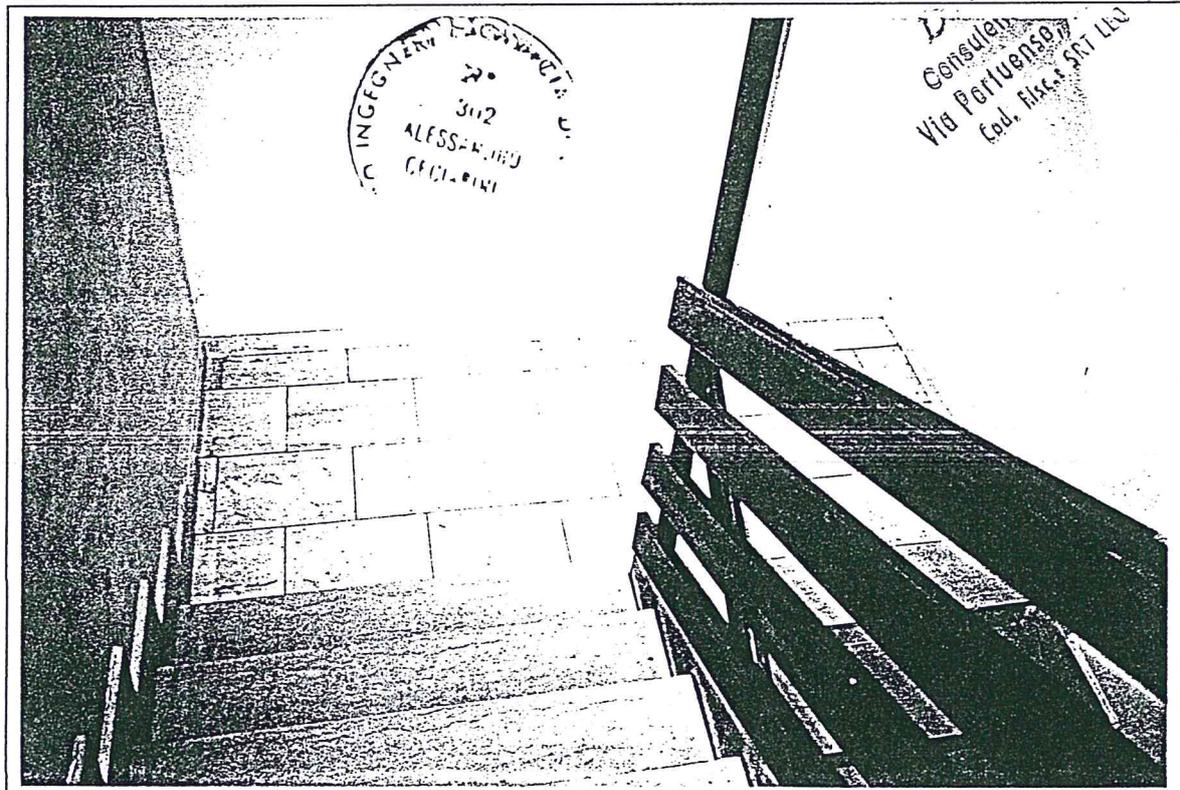


Foto n° 16- Vista del pianerottolo intermedio delle rampe scala.

Consulenza
Via Portuense 75 - 00147 Roma
Cod. Fisc. 01571111000

(Handwritten signature)

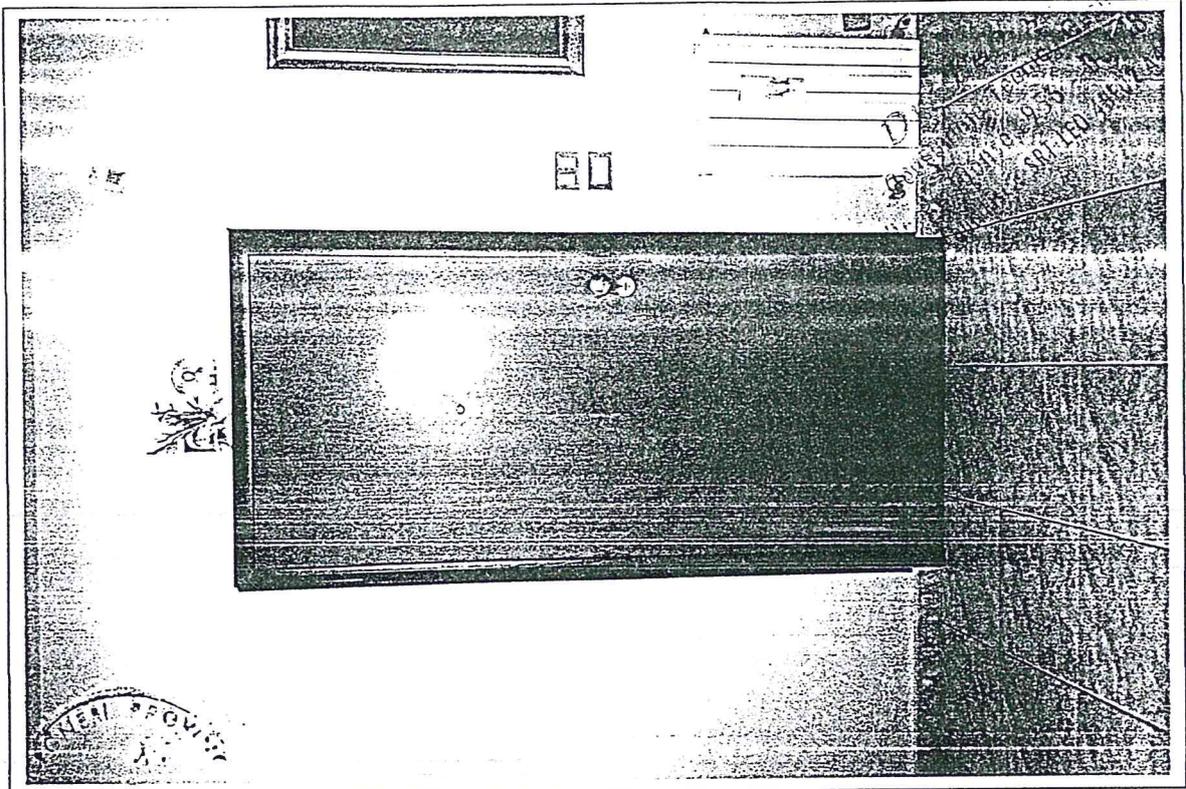


Foto n° 17- Porta di ingresso appartamento Falzea.

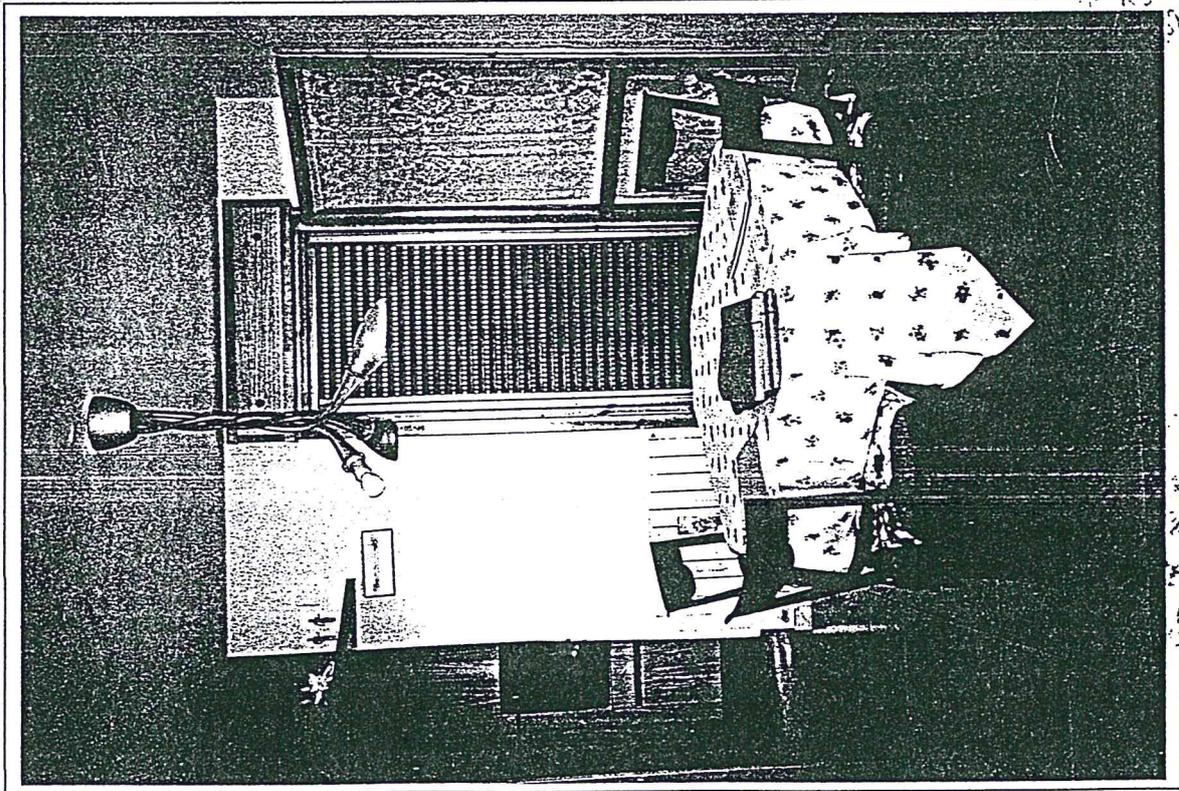


Foto n° 18- Soggiorno appartamento Falzea con portafinestra sulla terrazza lato Nord-Est.

[Handwritten signature]

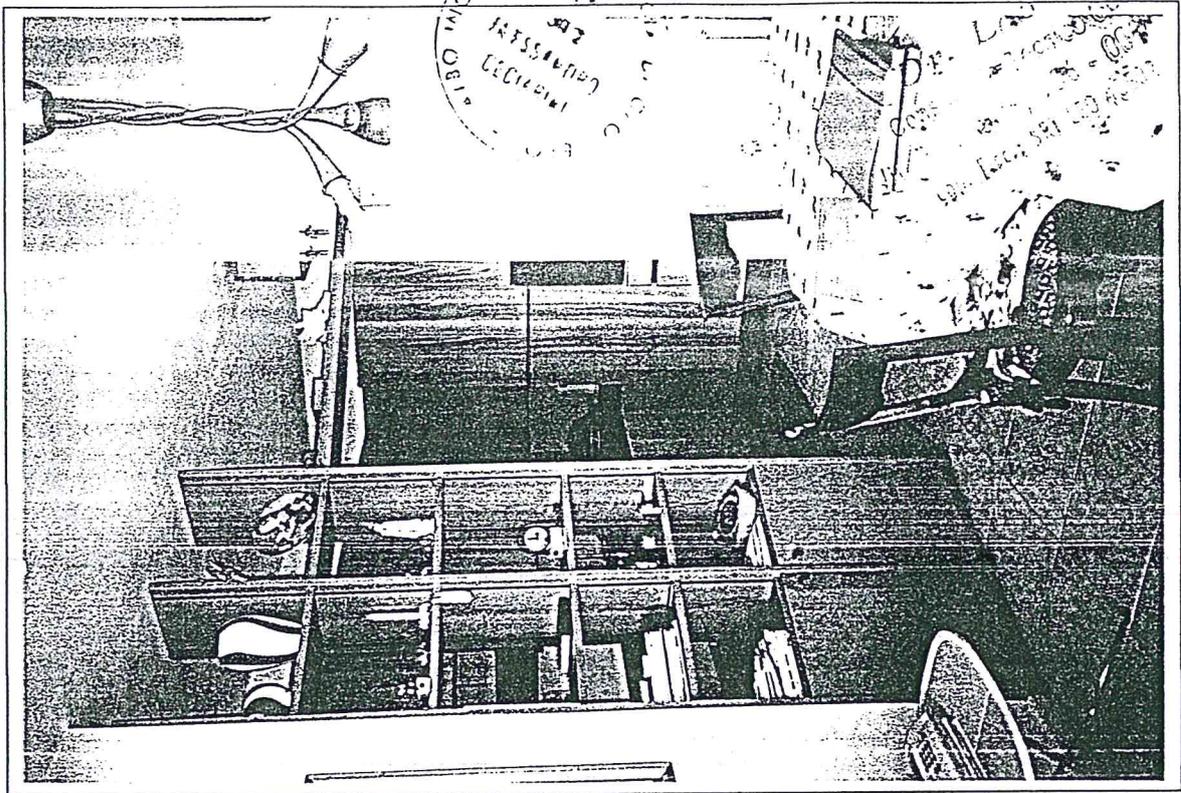


Foto n° 19- Appartamento Falzea. Angolo cottura.

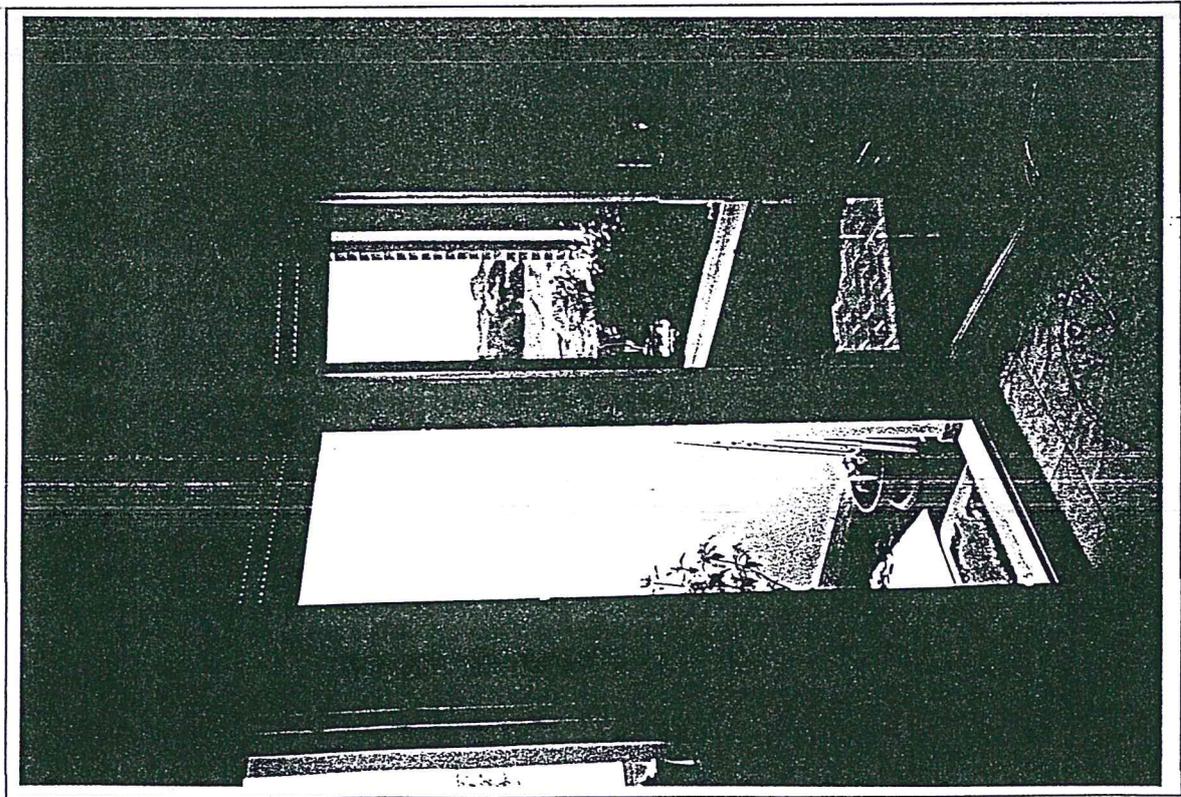


Foto n° 20- Appartamento Falzea. Soggiorno con portafinestra sul balcone
prospetto Sud-Ovest.

10

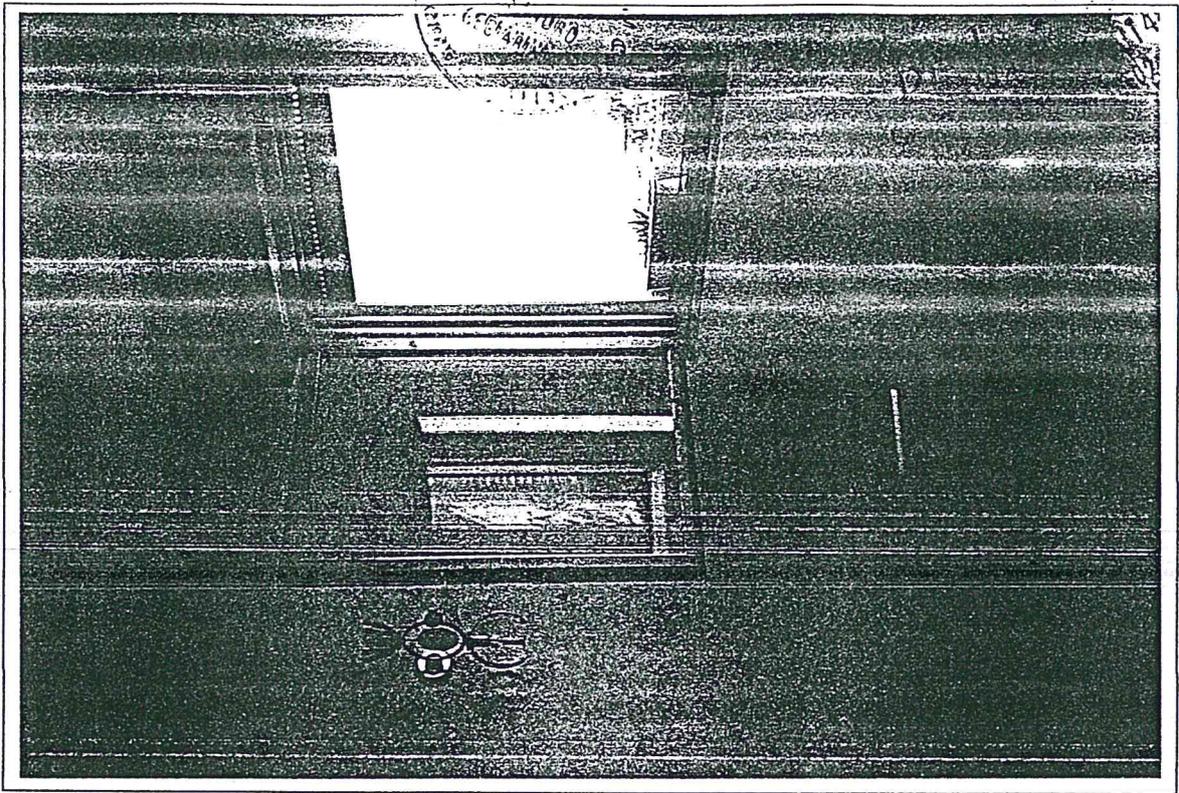


Foto n° 21- Appartamento Falzea. Finestra del soggiorno sul balcone
prospetto Sud-Ovest.

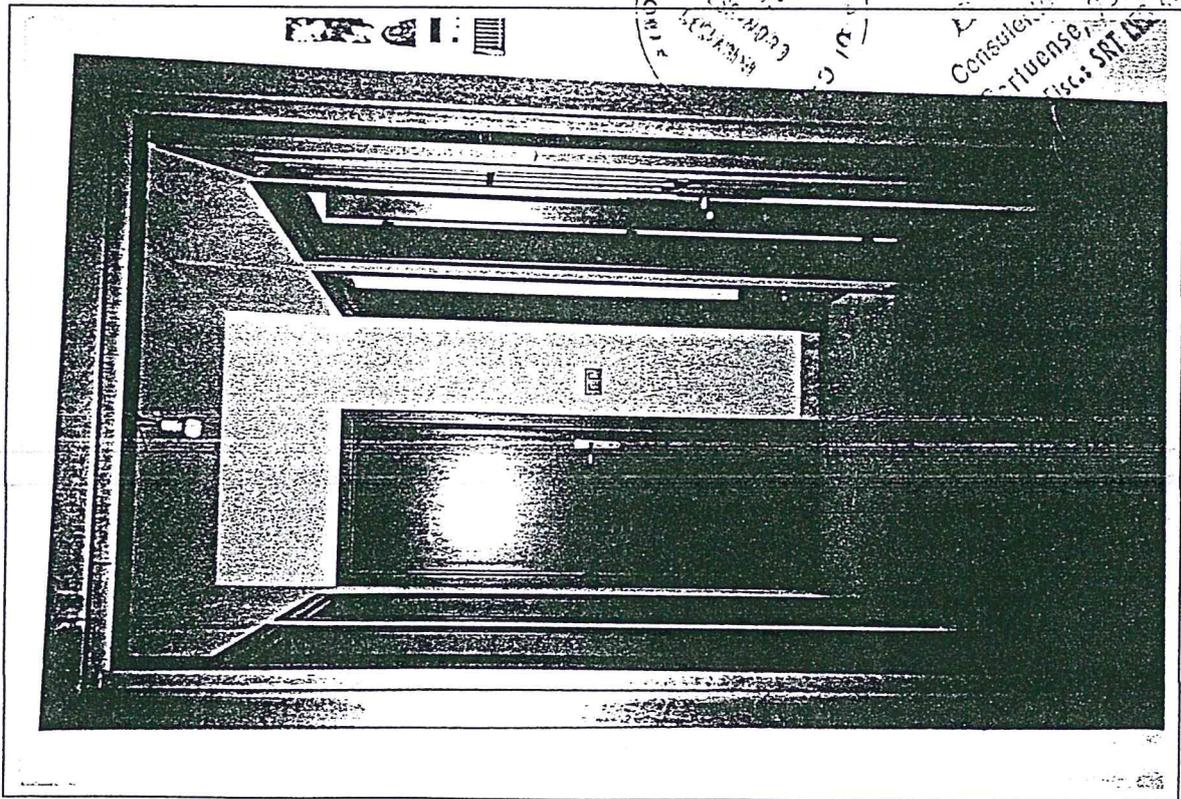


Foto n° 22- Disimpegno appartamento Falzea

[Handwritten signature]

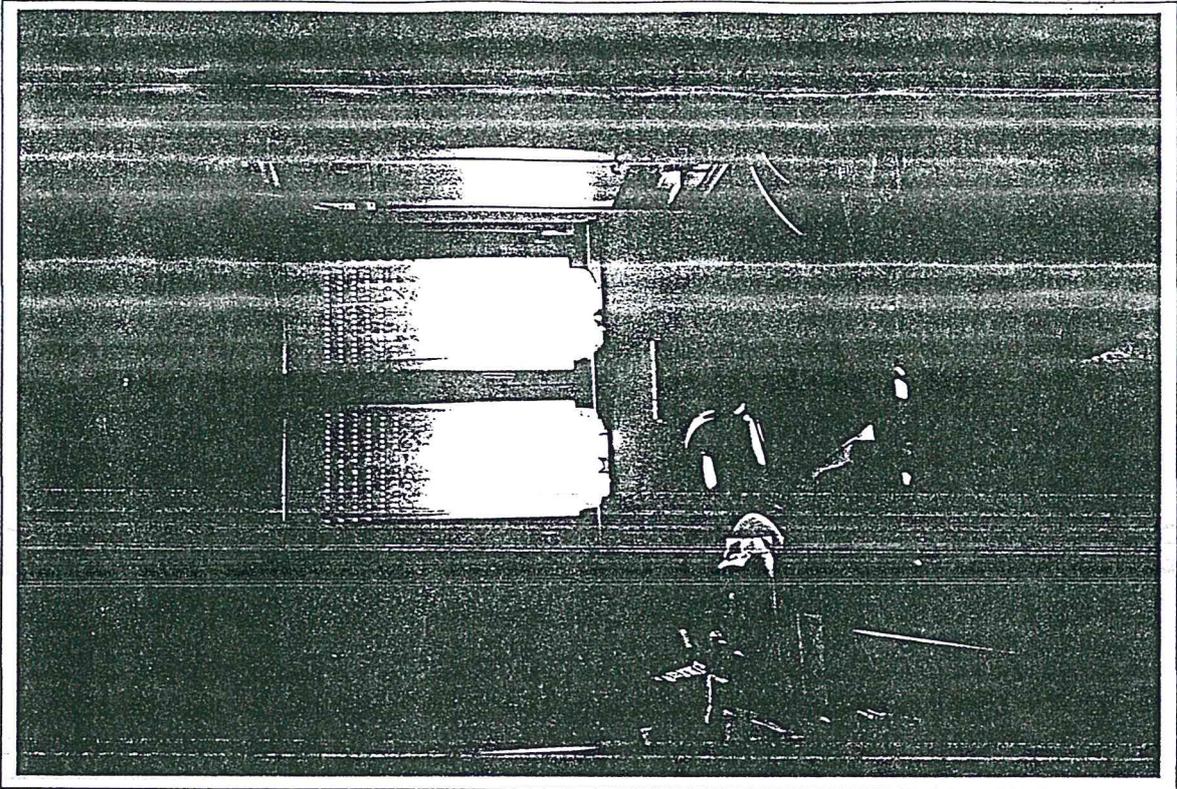


Foto n° 23- Camera appartamento Falzea.

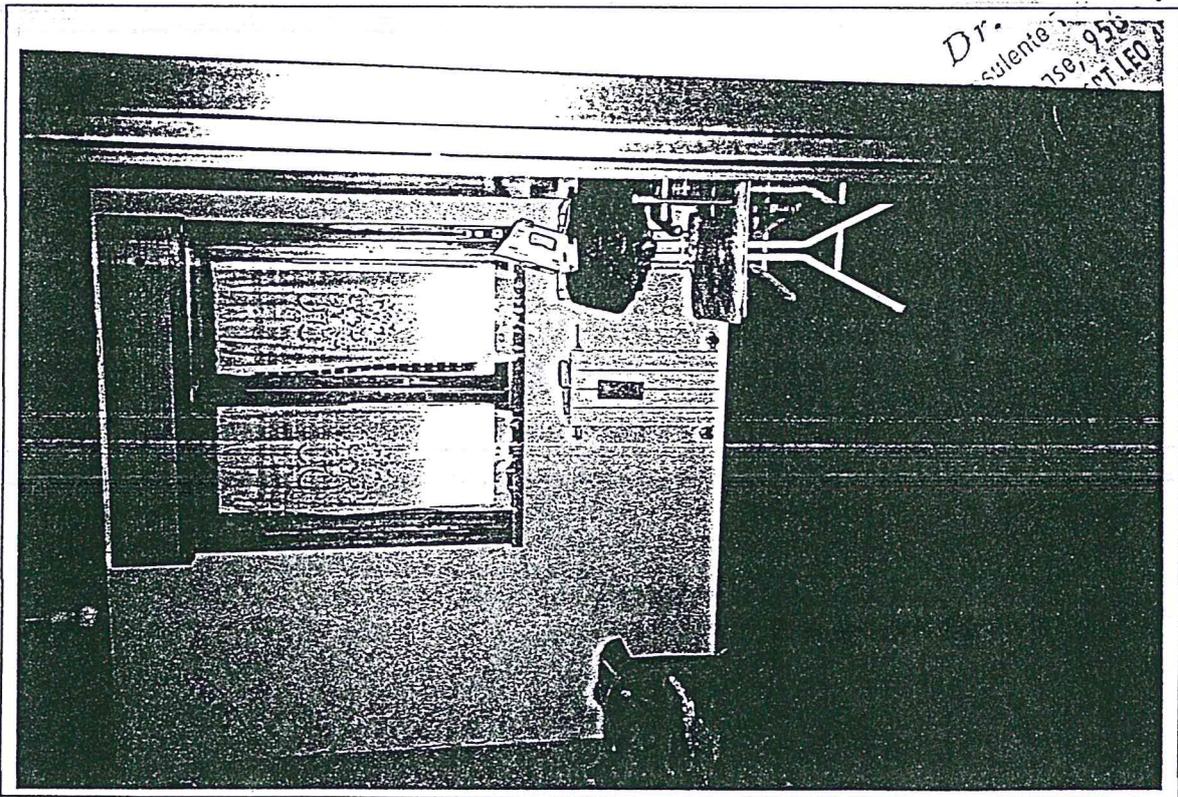


Foto n° 24- Camera appartamento Falzea

[Handwritten signature]
25-3

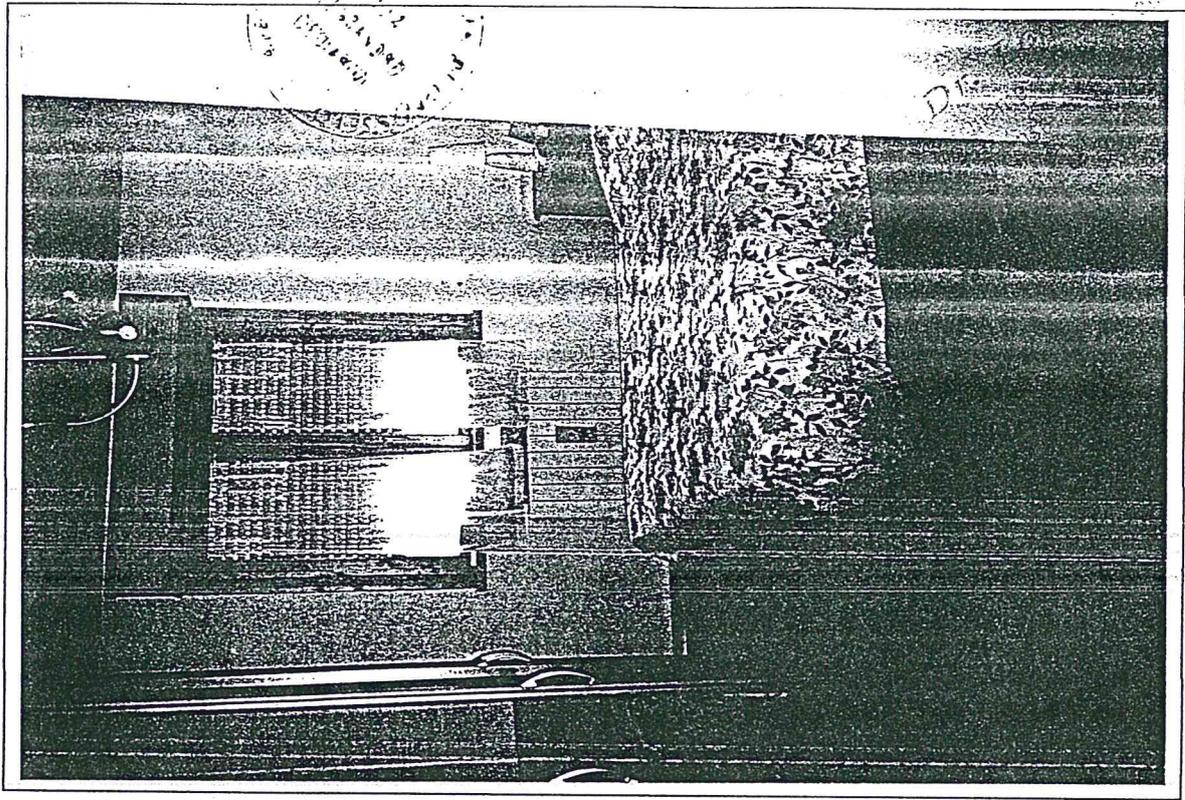


Foto n° 25- Camera matrimoniale appartamento Falzea.

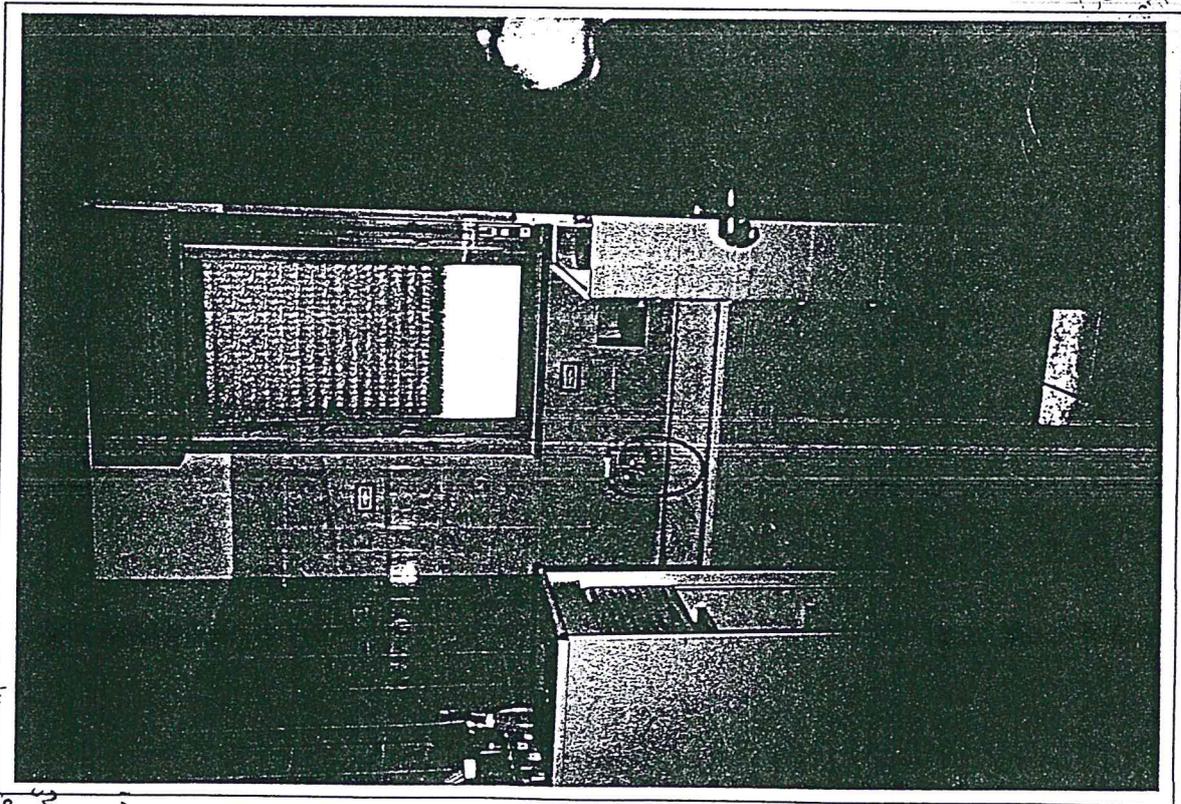


Foto n° 26- Bagno principale appartamento Falzea

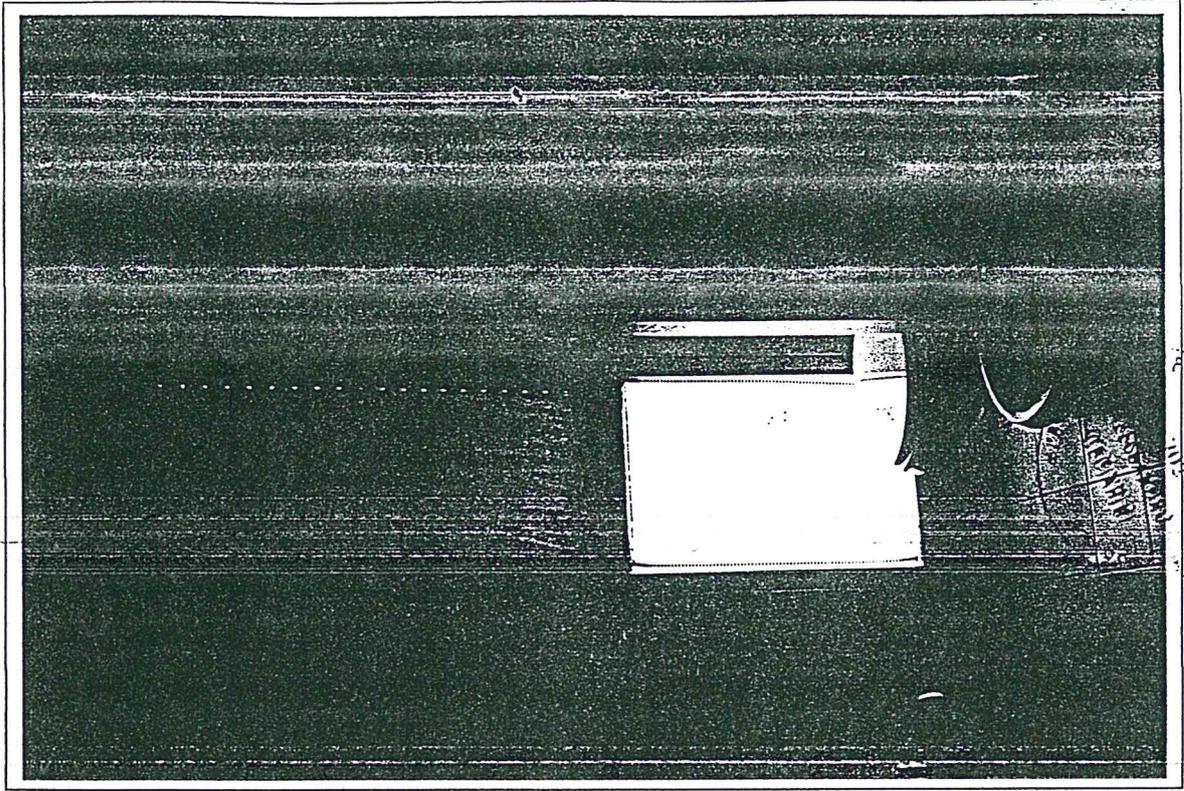


Foto n° 27- Bagno di servizio appartamento Falzea.

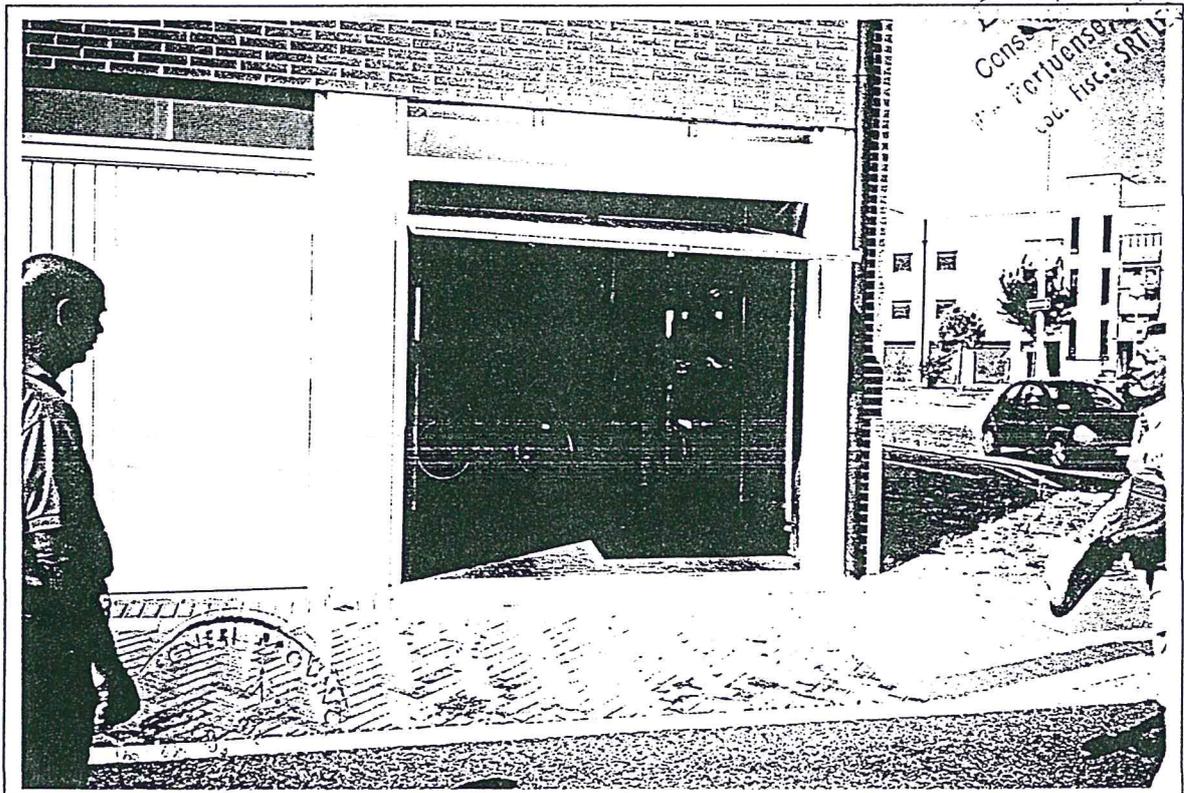


Foto n° 28- Autorimessa appartamento Falzea

Cons. di Torino
Via Fortvens 9
Tel. Fisc. 58115

[Handwritten signature]

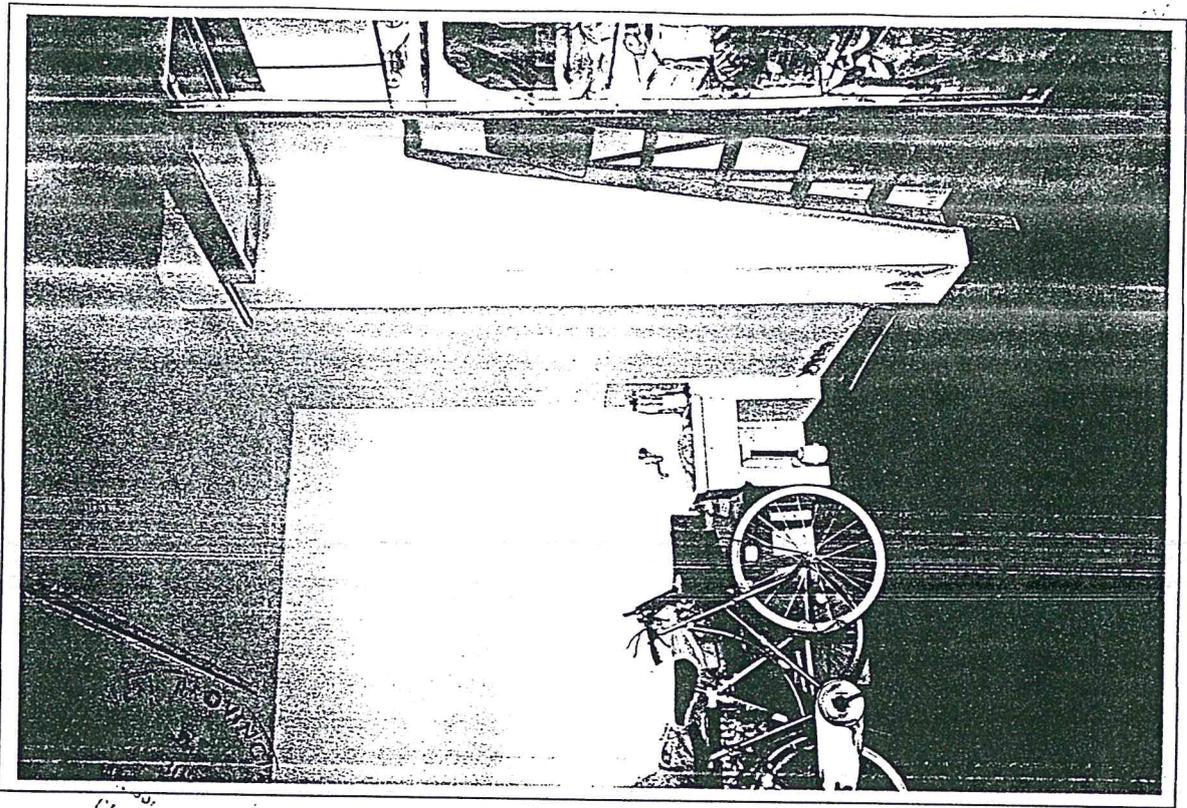


Foto n° 29 - Autorimessa Falzea con i segni dell'umidità per risalita.

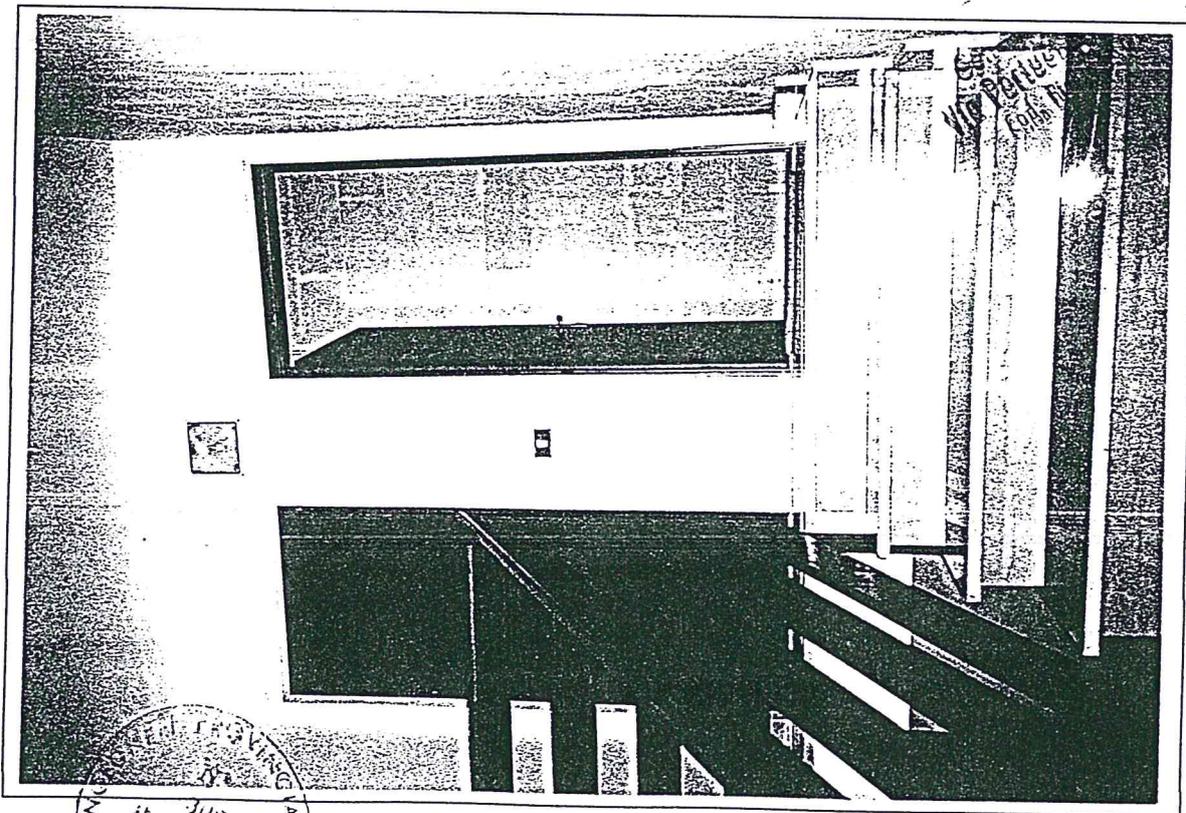


Foto n° 30 - Porte di accesso ai sottotetti. Il dettaglio è tipico per tutti i vani scala.

Stampa circolare: CANTIERI TRAVING...
 1973
 1973
 1973

Handwritten signature

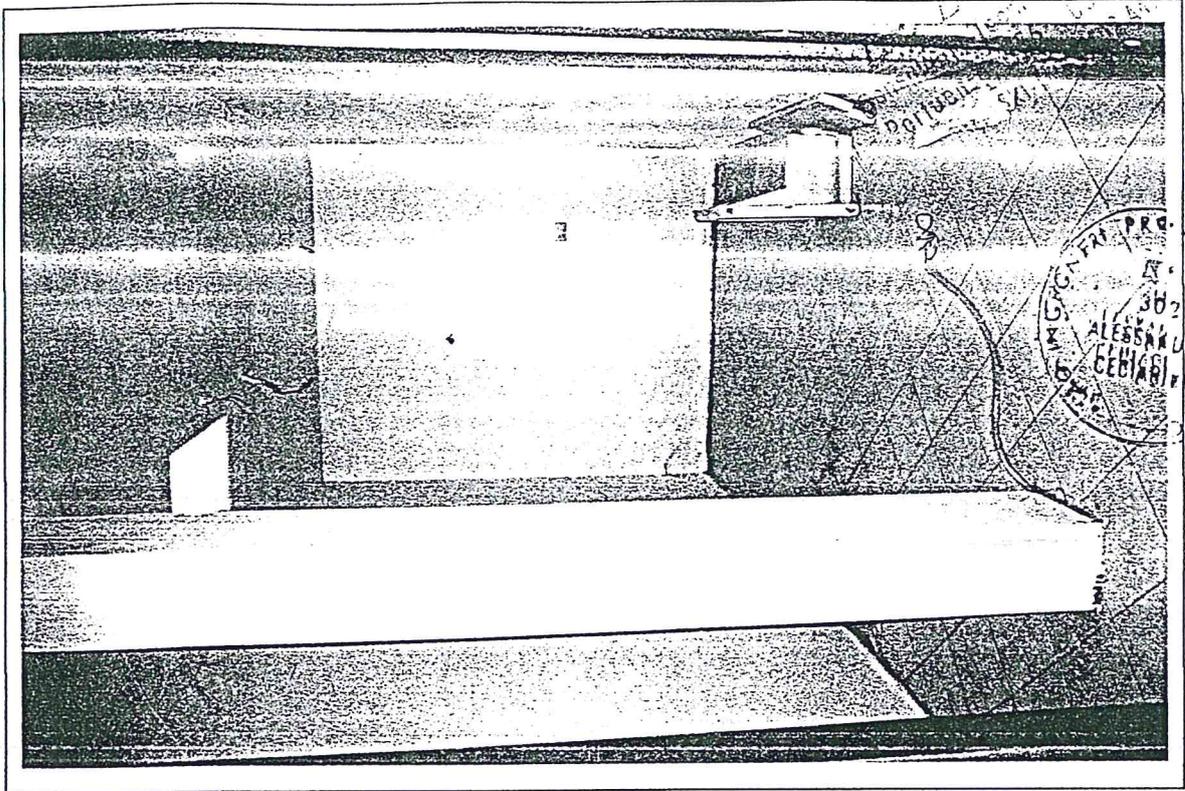


Foto n° 31- Sottotetto proprietà Milani al civico 17.

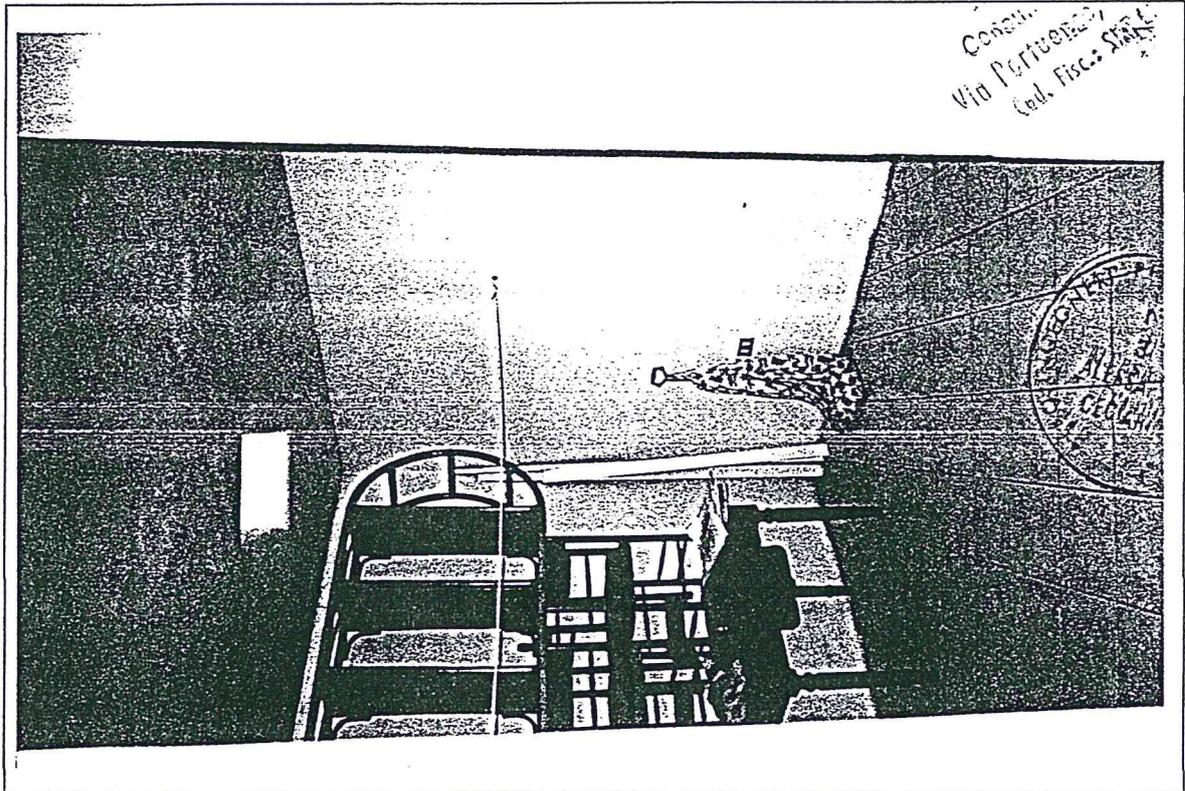


Foto n° 32- Sottotetto proprietà Milani

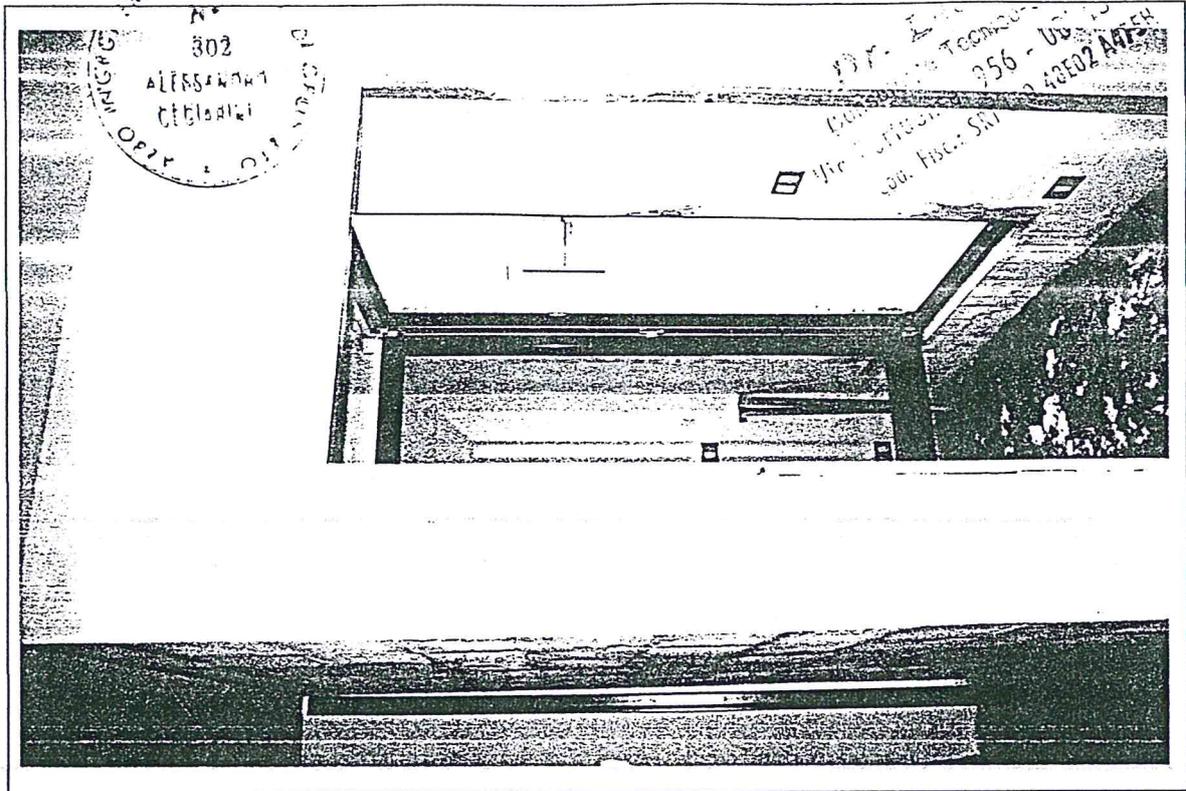


Foto n° 33- Sottotetto Milani.

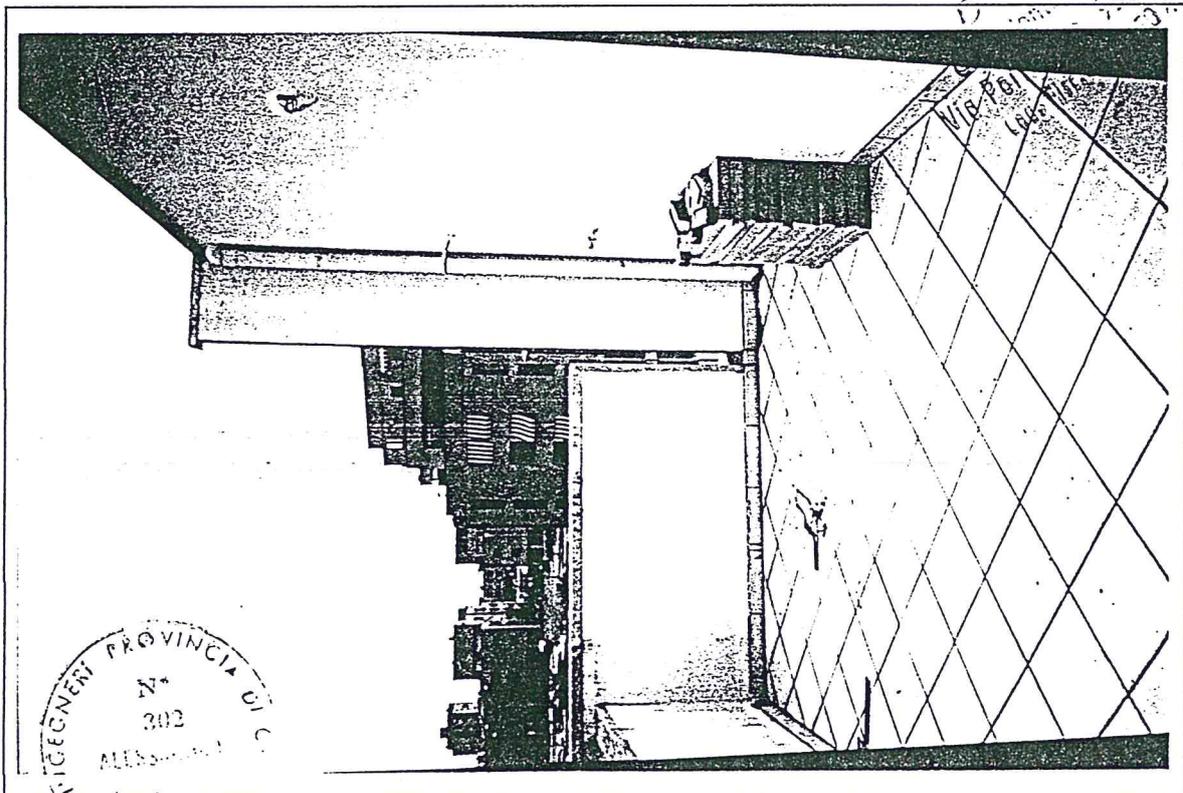


Foto n° 34- Terrazzo sottotetto Milani.

Handwritten signature or initials.

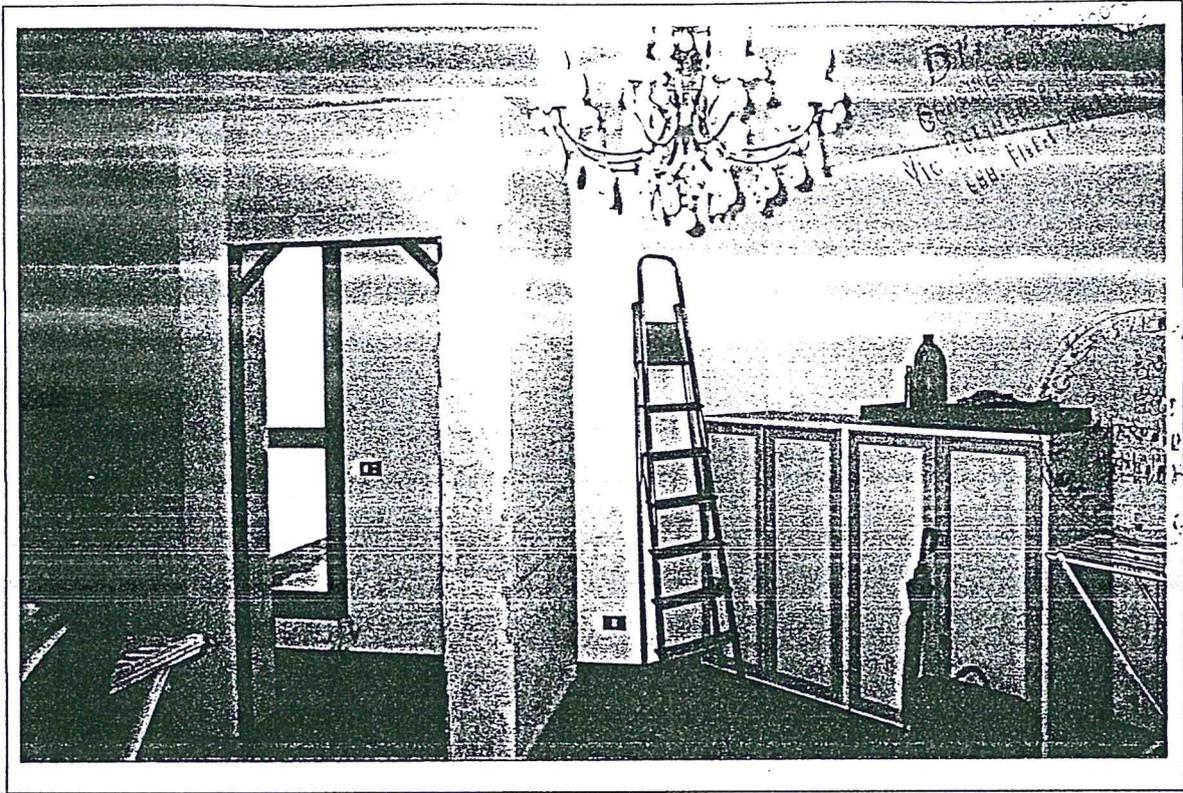


Foto n° 35- Sottotetto proprietà Sacco, civico 17.

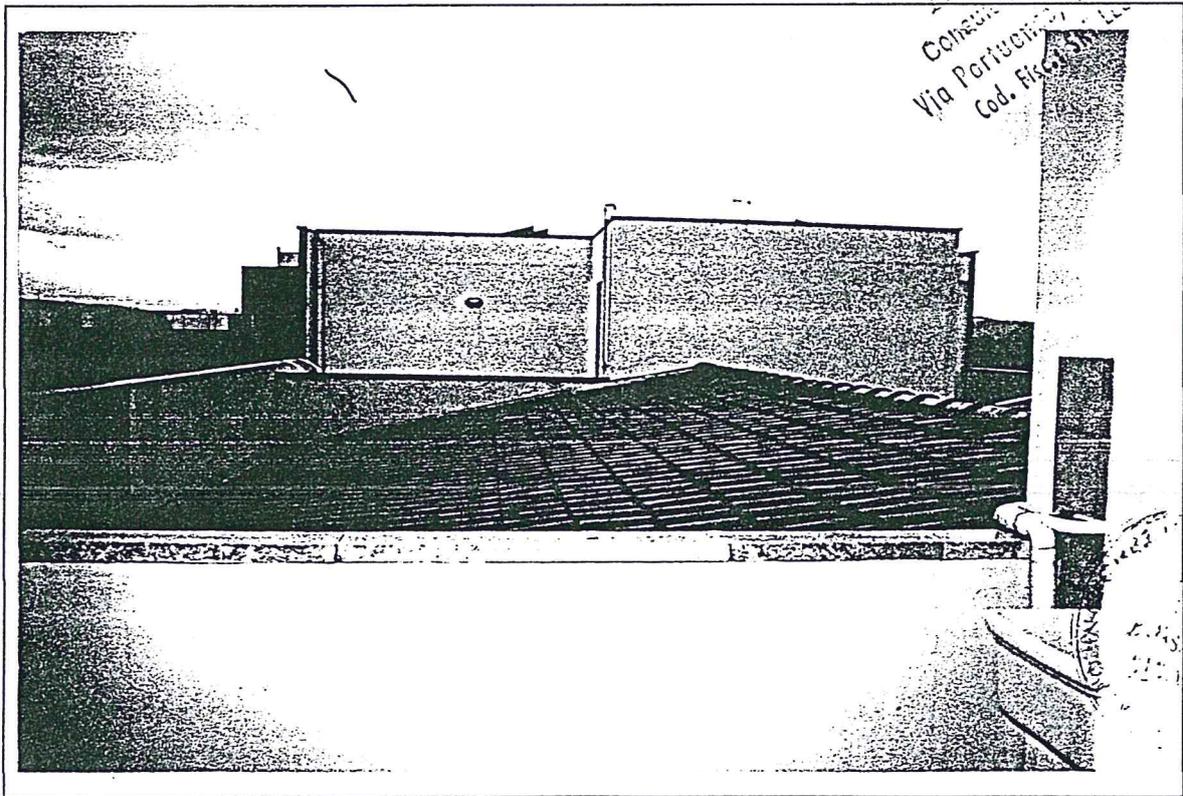


Foto n° 36- Vista della copertura dal terrazzo del sottotetto proprietà Sacco.

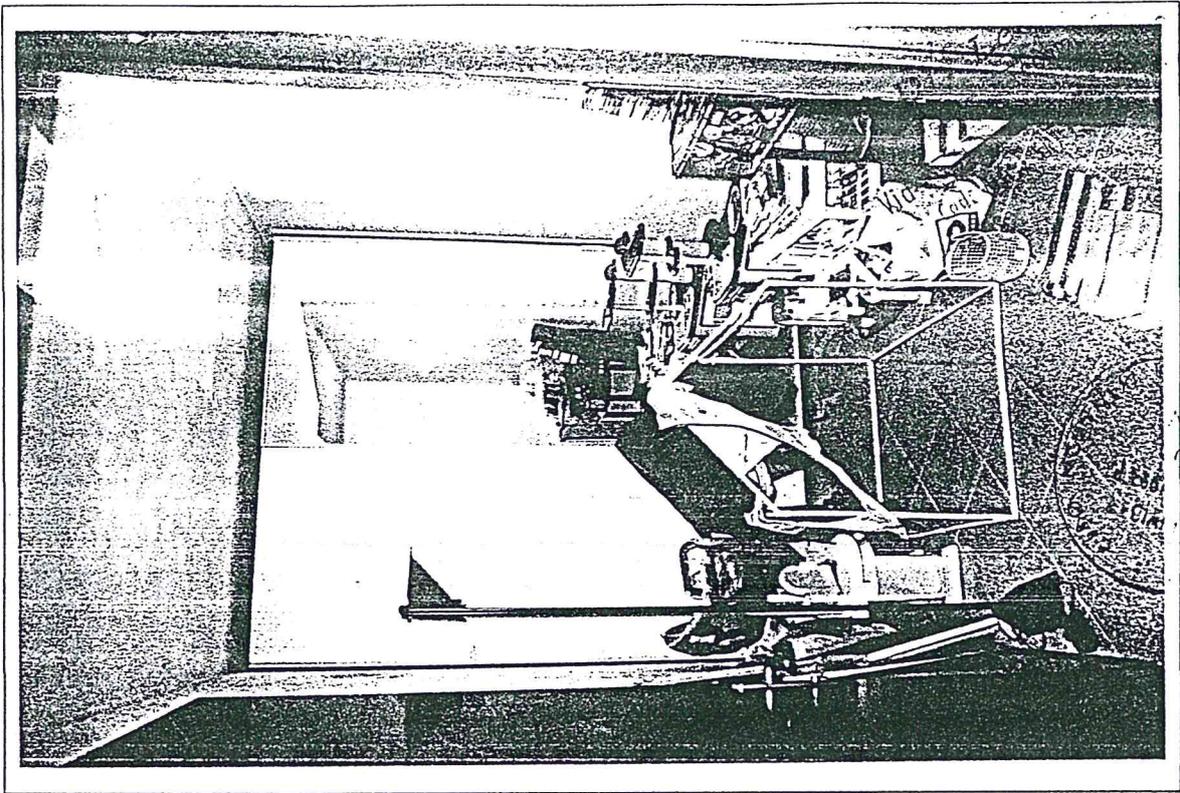


Foto n° 39- Sottotetto Russo Sciuco

DR. F. SOTTI
COMUNE DI ROMA
S. E. 13/10/75

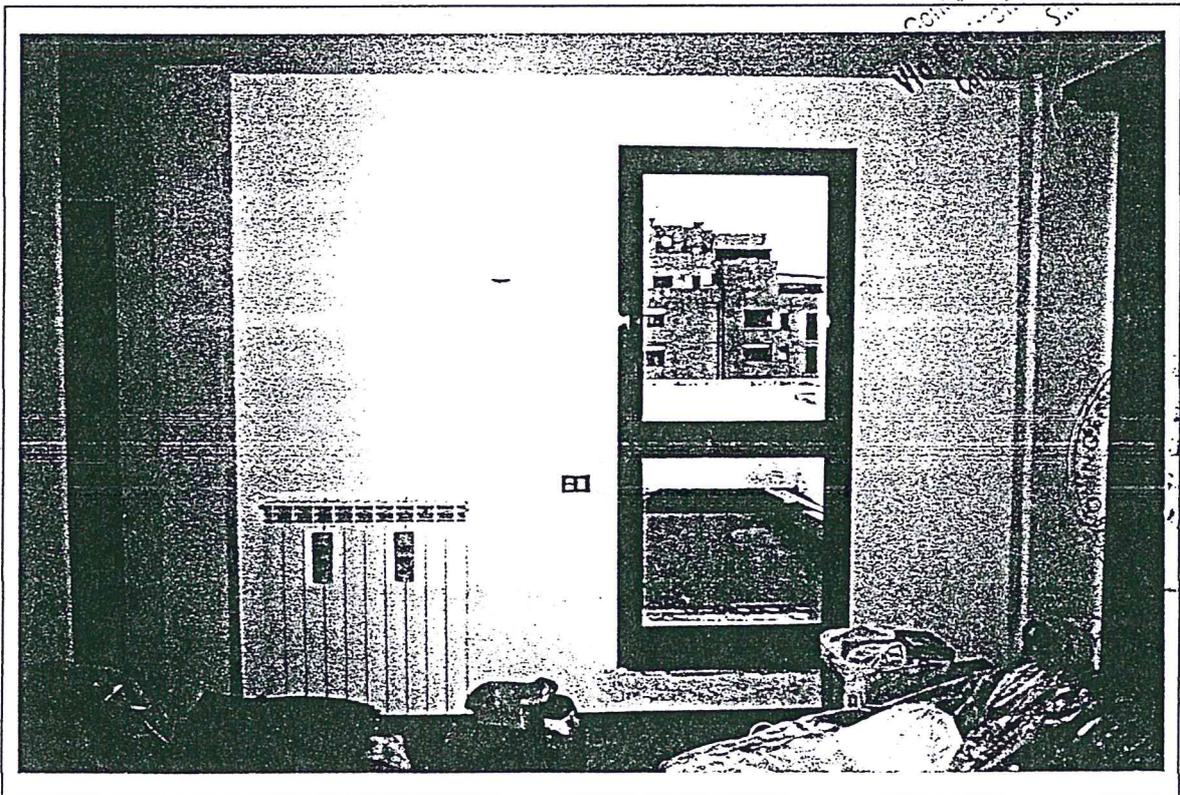


Foto n° 40- Sottotetto Russo Sciuco

DR. F. SOTTI
COMUNE DI ROMA
S. E. 13/10/75

[Handwritten signature]

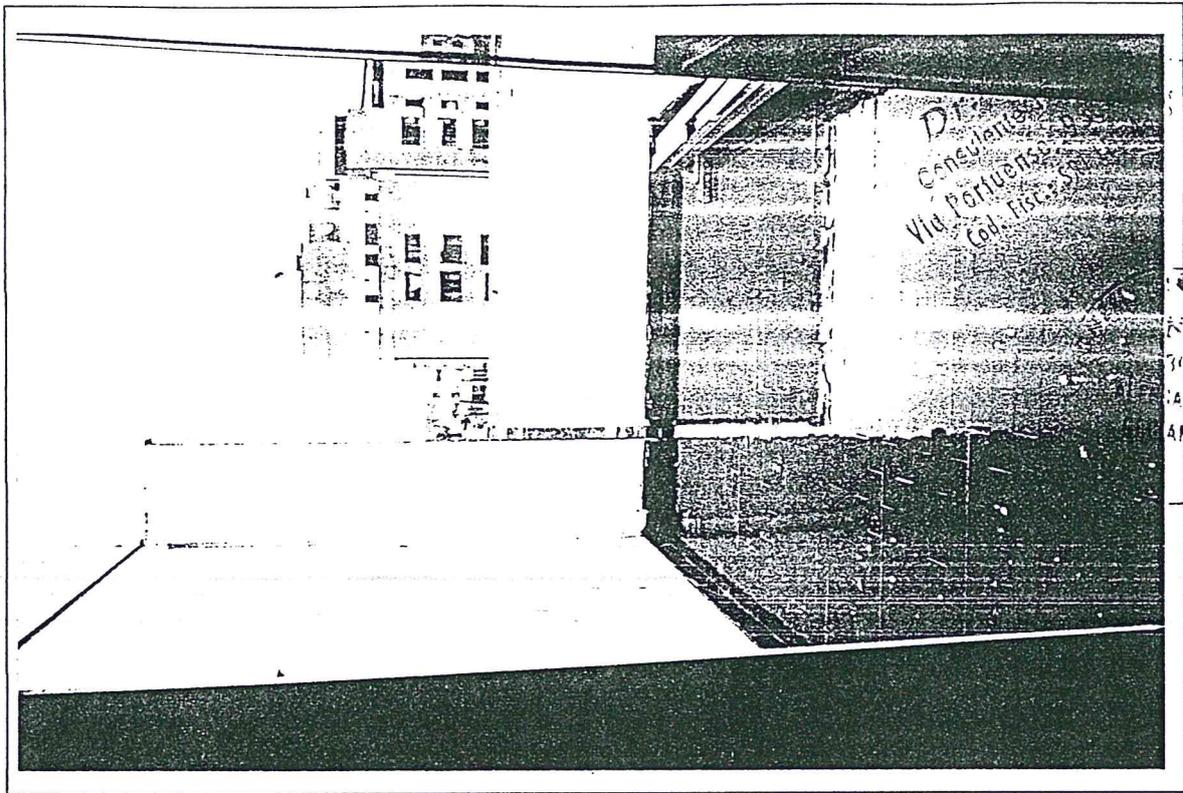


Foto n° 41- Terrazzo sottotetto Sciucio.

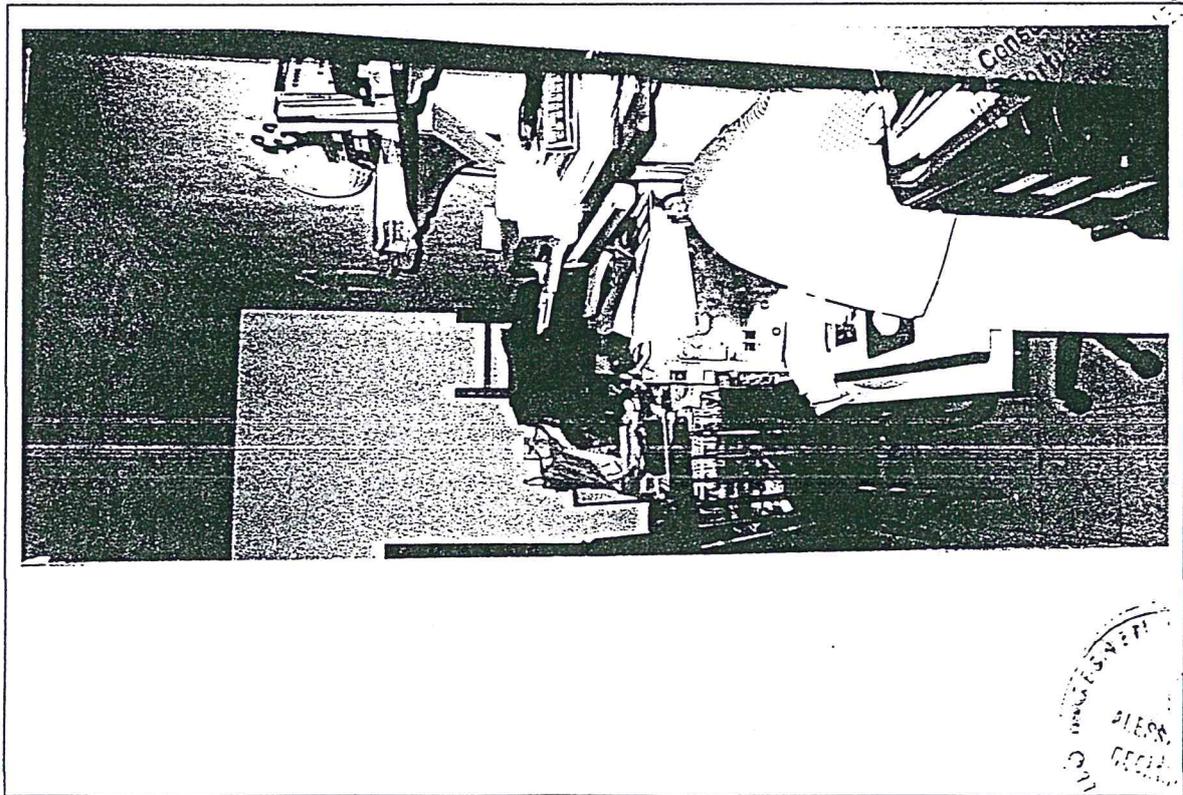


Foto n° 42- Sottotetto proprietà Cantelli, civico 19

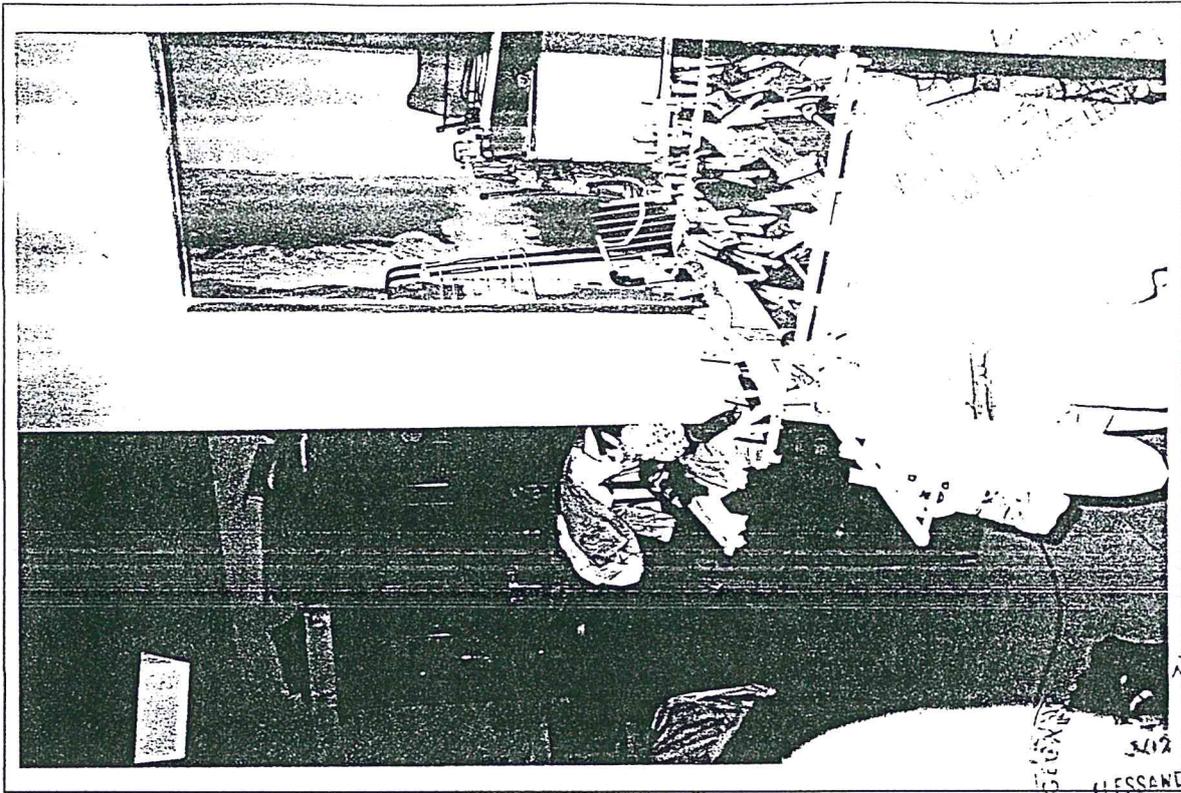


Foto n° 43- Sottotetto Cantelli.

INDICE
5412
ALESSANDRO
CICCIARINI
CANTILE DI CANTILE

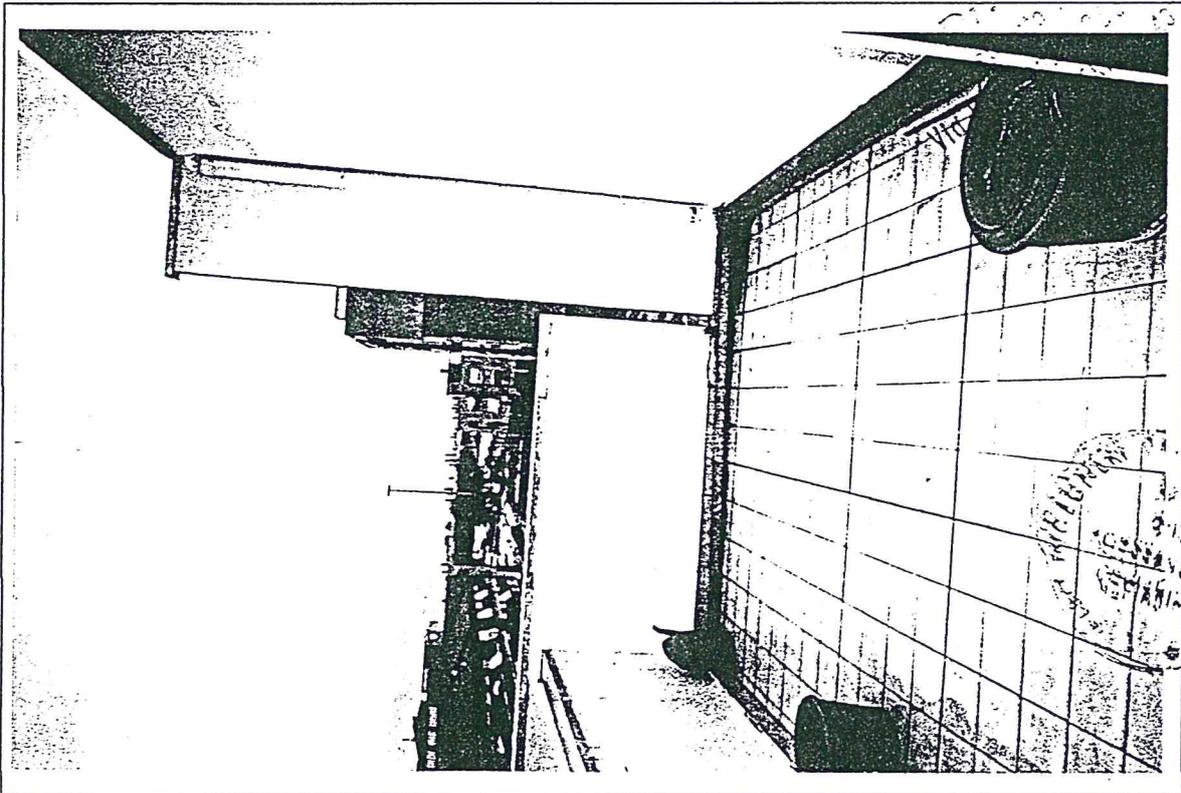


Foto n° 44- Terrazzo sottotetto Cantelli.

INDICE
5412
ALESSANDRO
CICCIARINI
CANTILE DI CANTILE

INDICE
5412
ALESSANDRO
CICCIARINI
CANTILE DI CANTILE

Handwritten signature or initials.

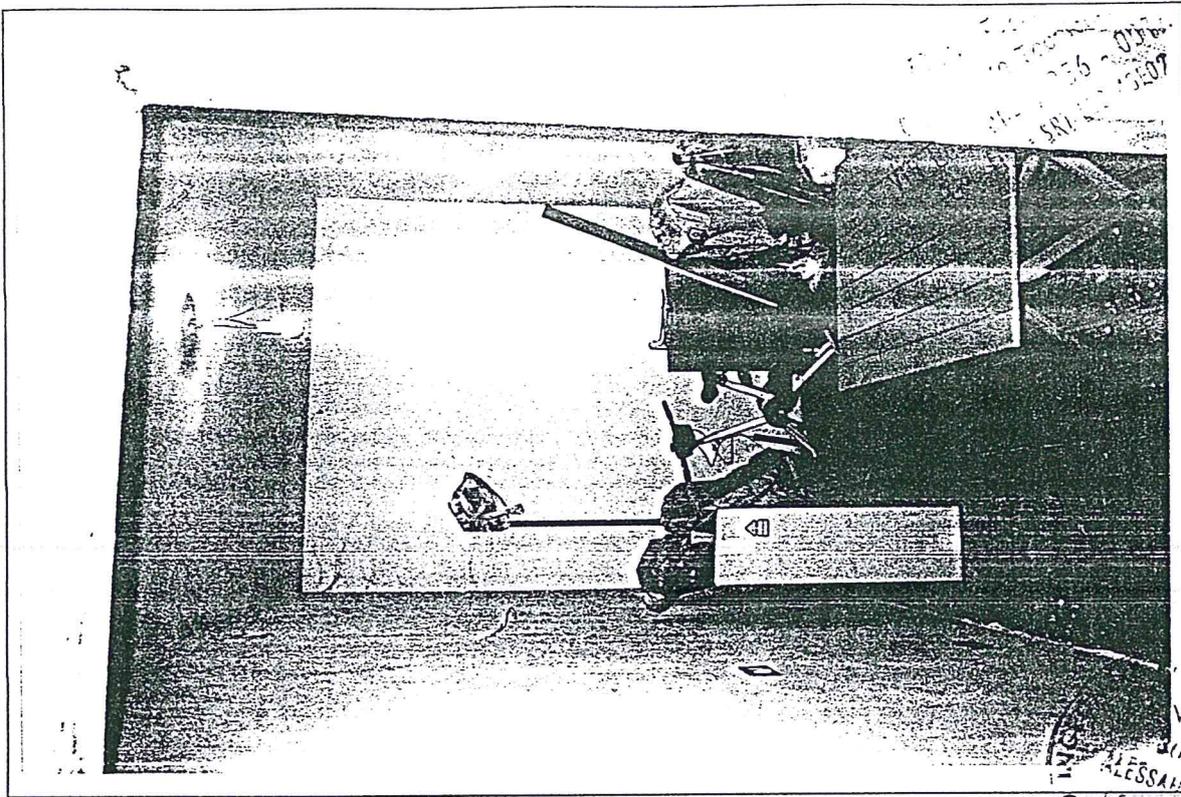


Foto n° 45- Sottotetto proprietà Innocenti, civico 21.

PROVINCIA DI ALESSANDRIA
CANTONE DI CASALE
1954

10000
1754

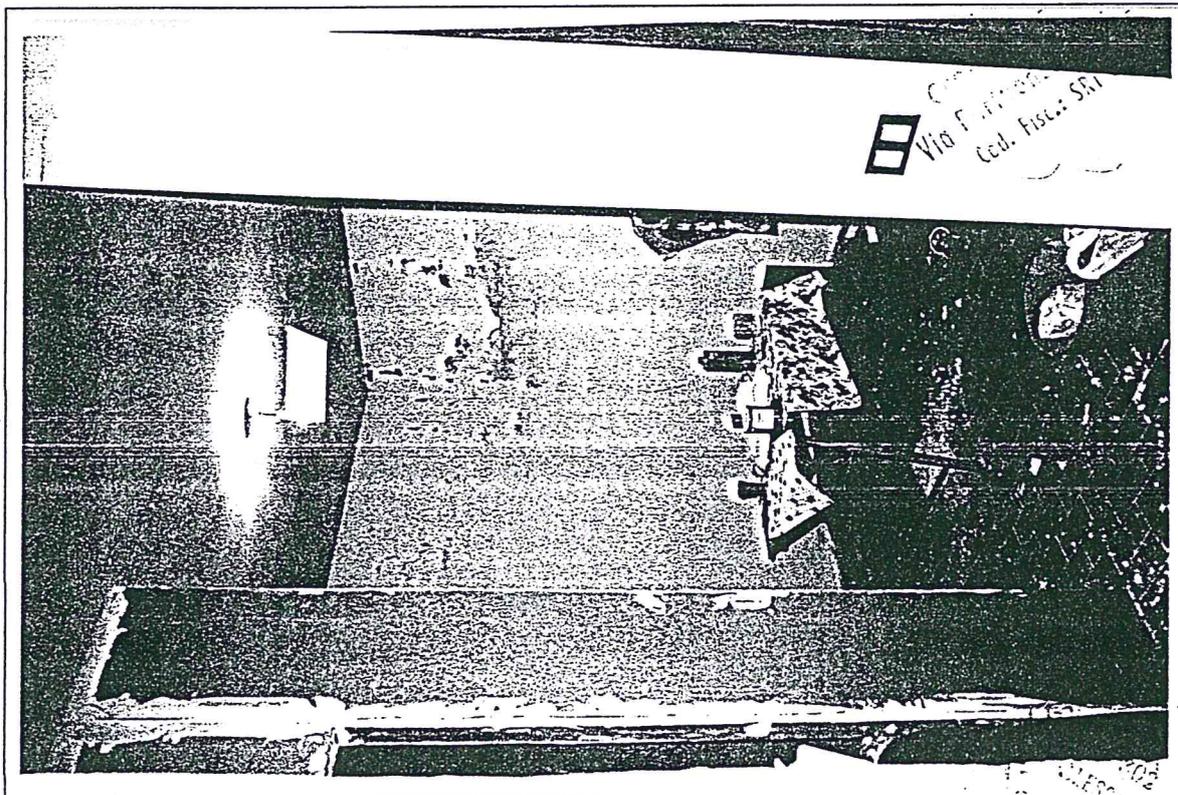
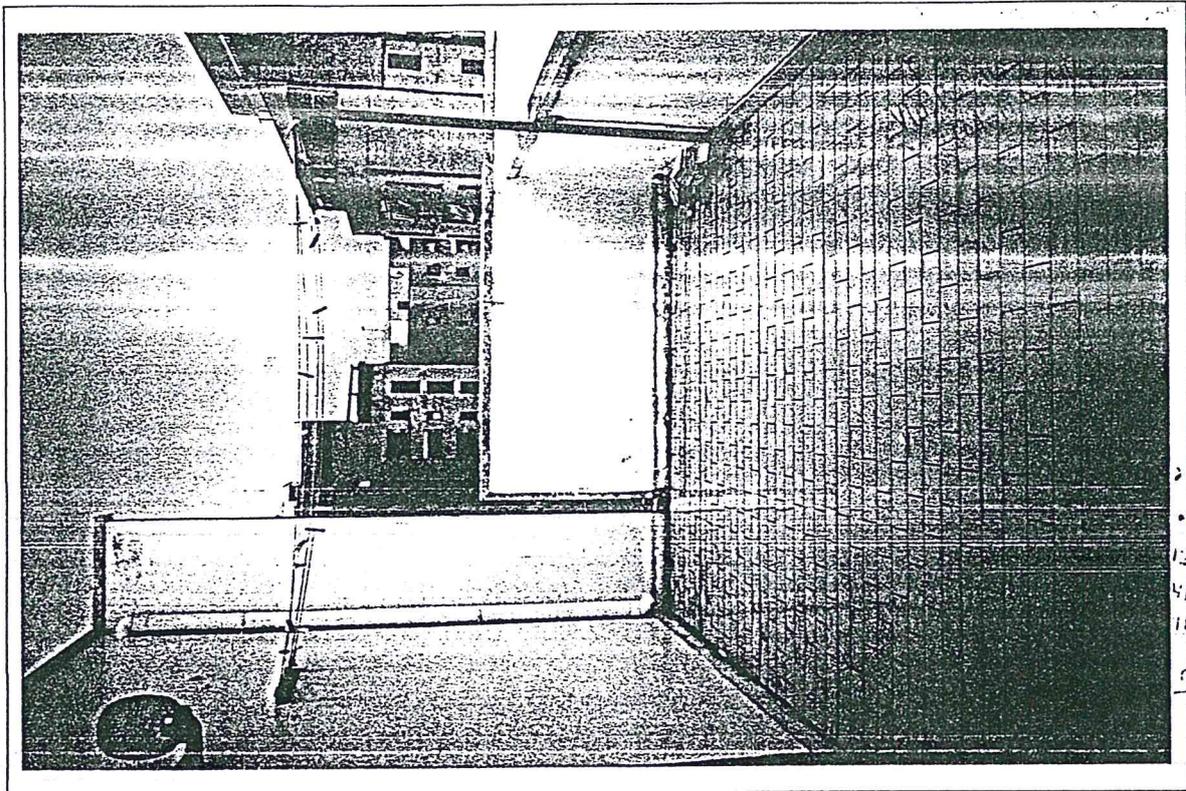


Foto n° 46- Sottotetto Innocenti.

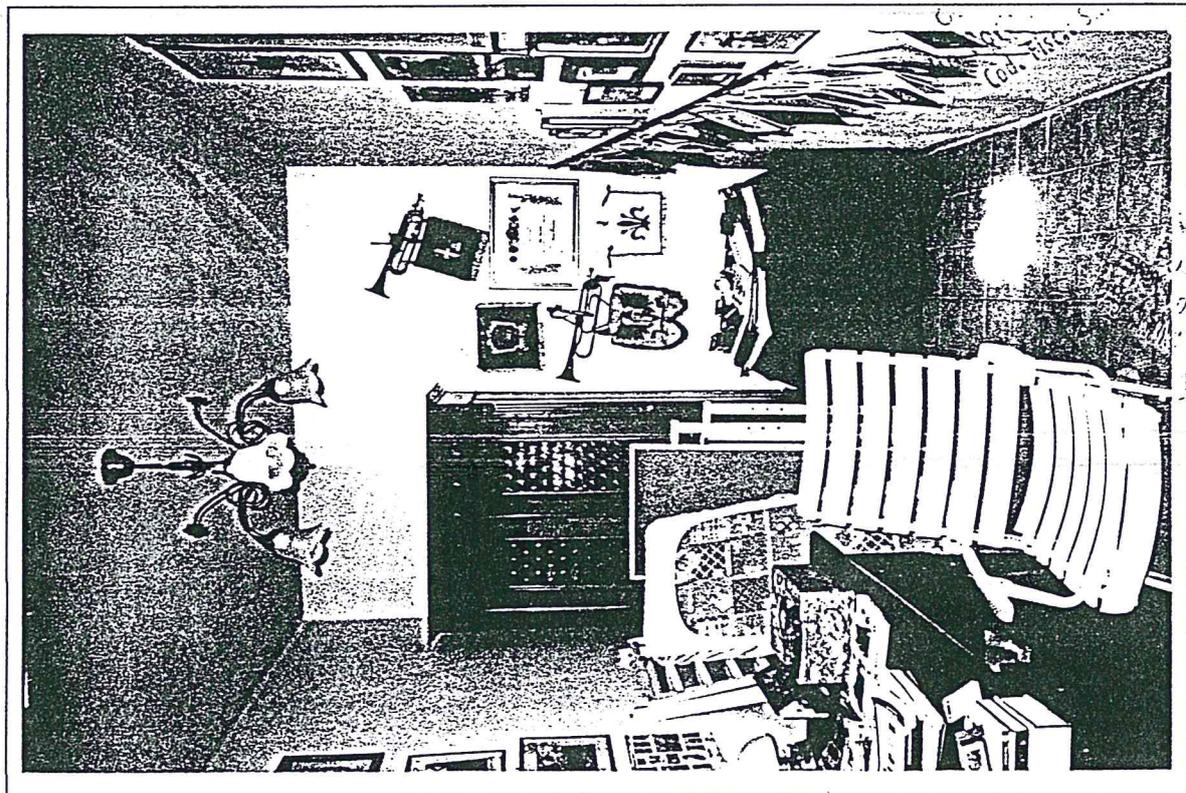
PROVINCIA DI ALESSANDRIA
CANTONE DI CASALE
1954

10000
1754



PROVINCIA DI GENOVA
12
4063
141
013

Foto n° 47- Terrazzo sottotetto Innocenti.



PROVINCIA DI GENOVA
12
4063
141
013

PROVINCIA DI GENOVA
12
4063
141
013

Foto n° 48- Sottotetto Purifichi, civico 21.

[Handwritten signature]

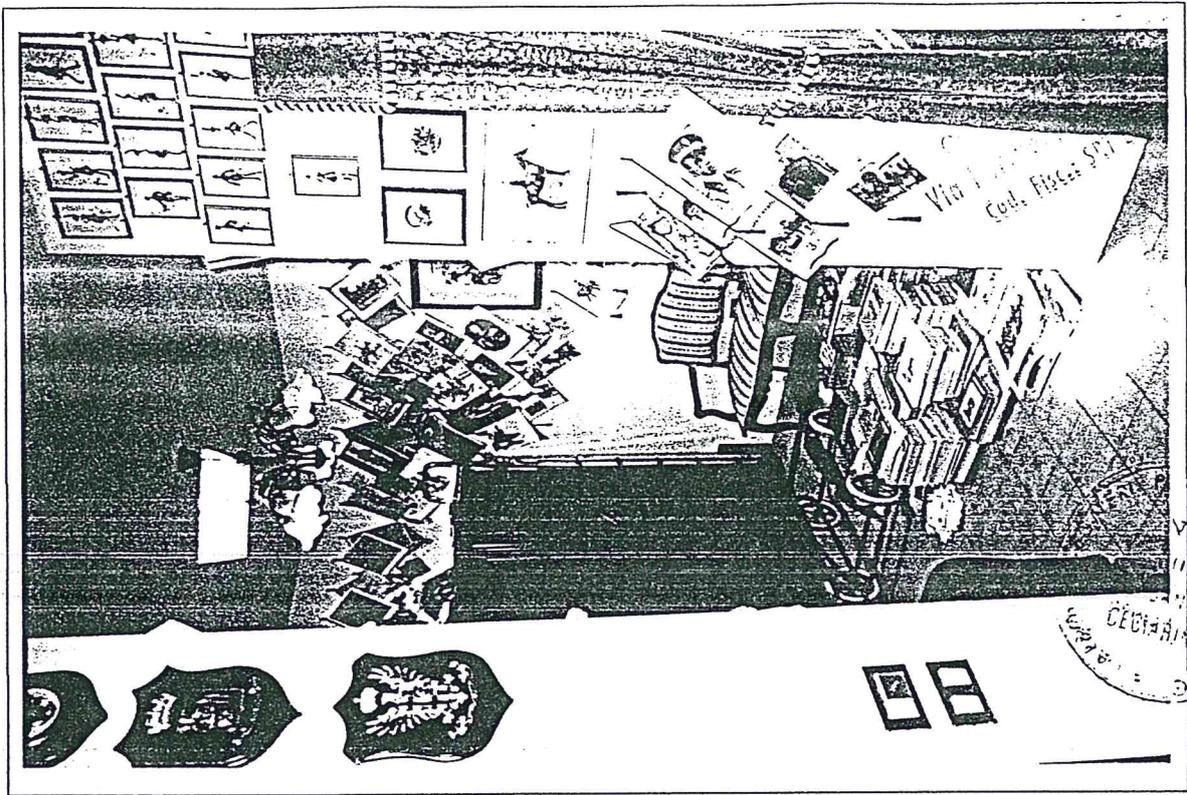


Foto n° 49- Sottotetto Purifichi.

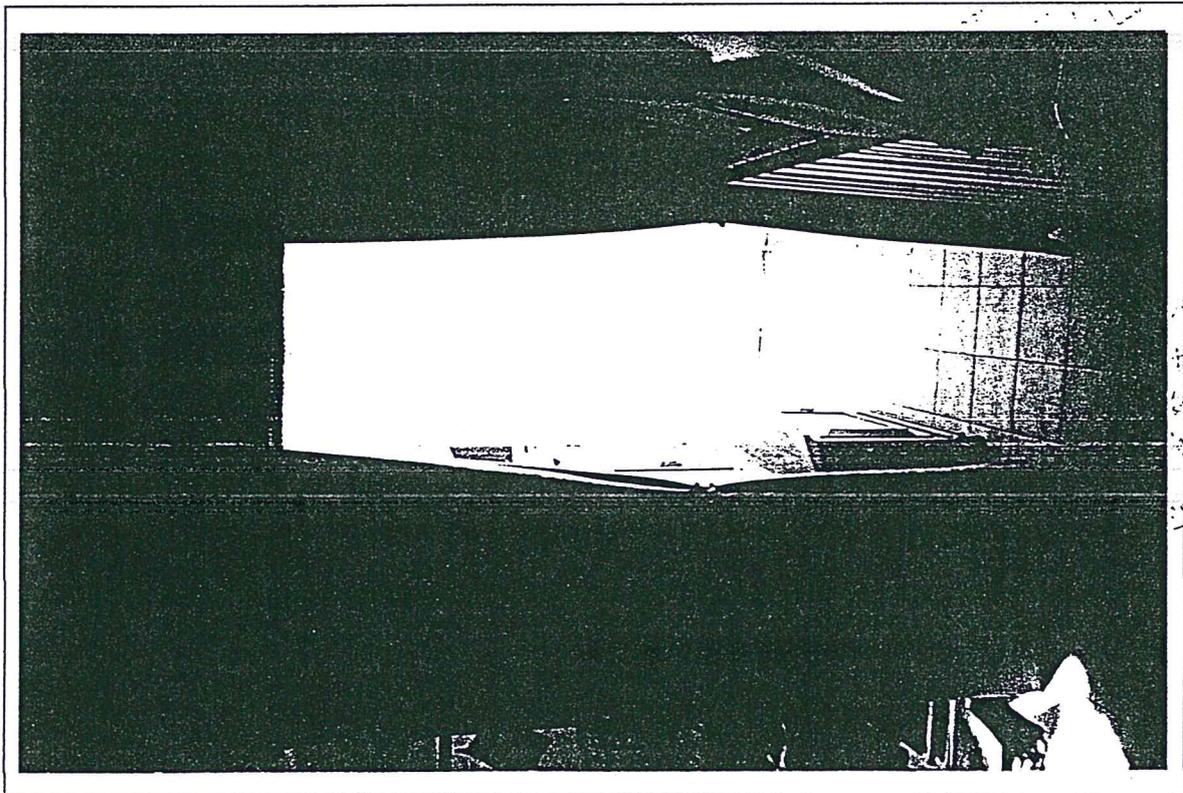
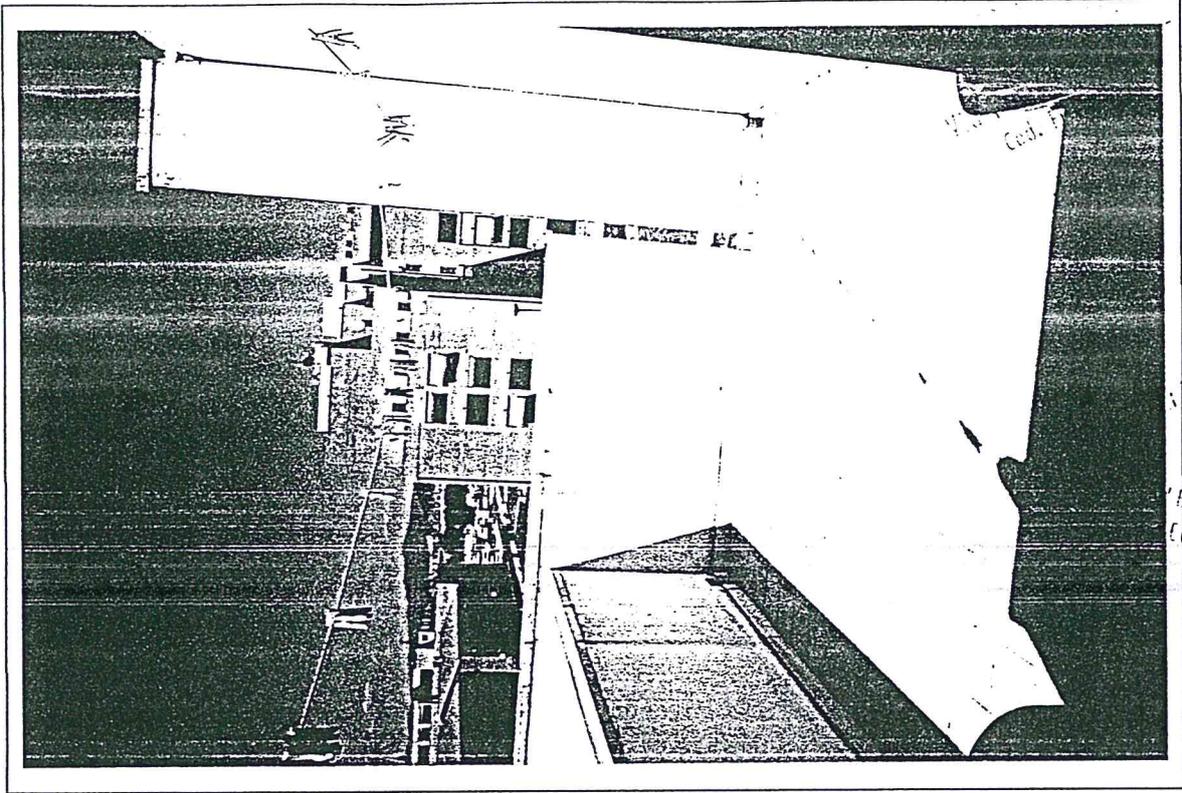


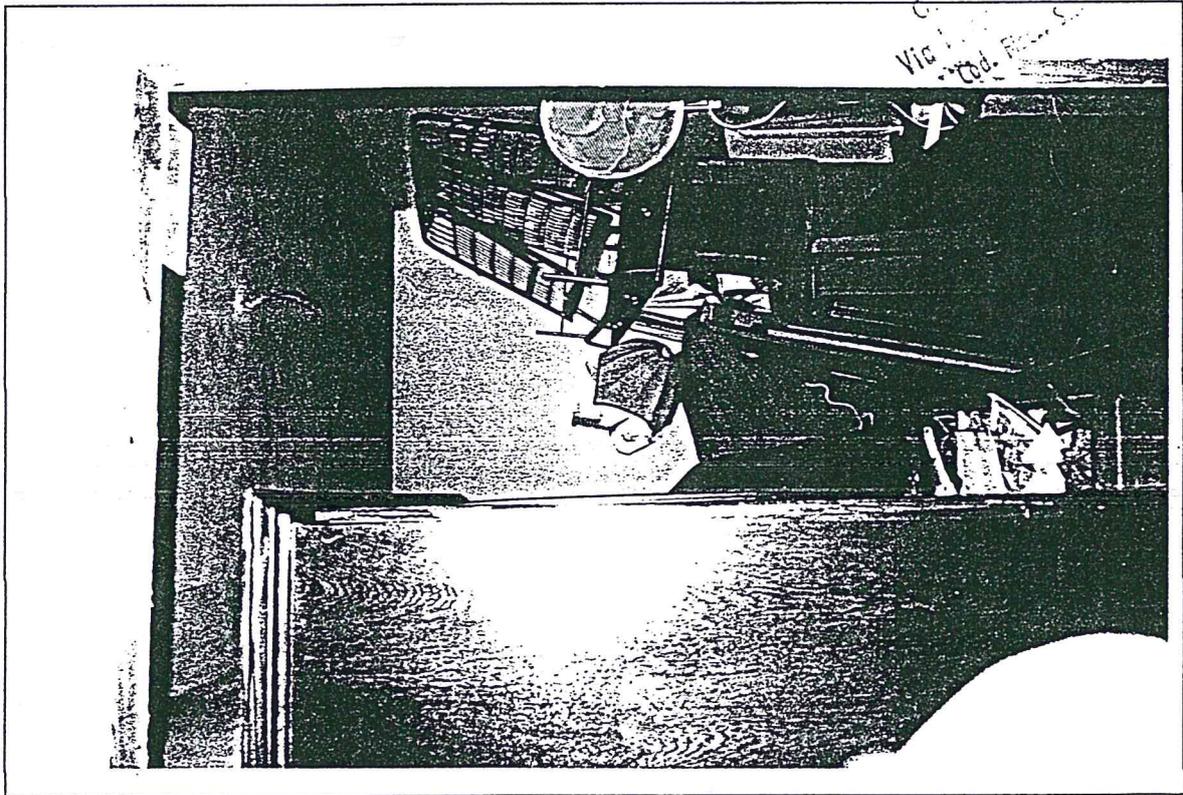
Foto n° 50- Sottotetto Purifichi.

[Handwritten signature]



PROVINCIA DI CASERTA
N°
3012
FANTANELLO
CICARINI

Foto n° 51- Terrazzo sottotetto Purifichi.



Dr. ...
Via ...
Cod. ...

PROVINCIA DI CASERTA
N°
3012
FANTANELLO
CICARINI

Foto n° 52- Sottotetto Crepaldi, civico 23.

[Handwritten signature]

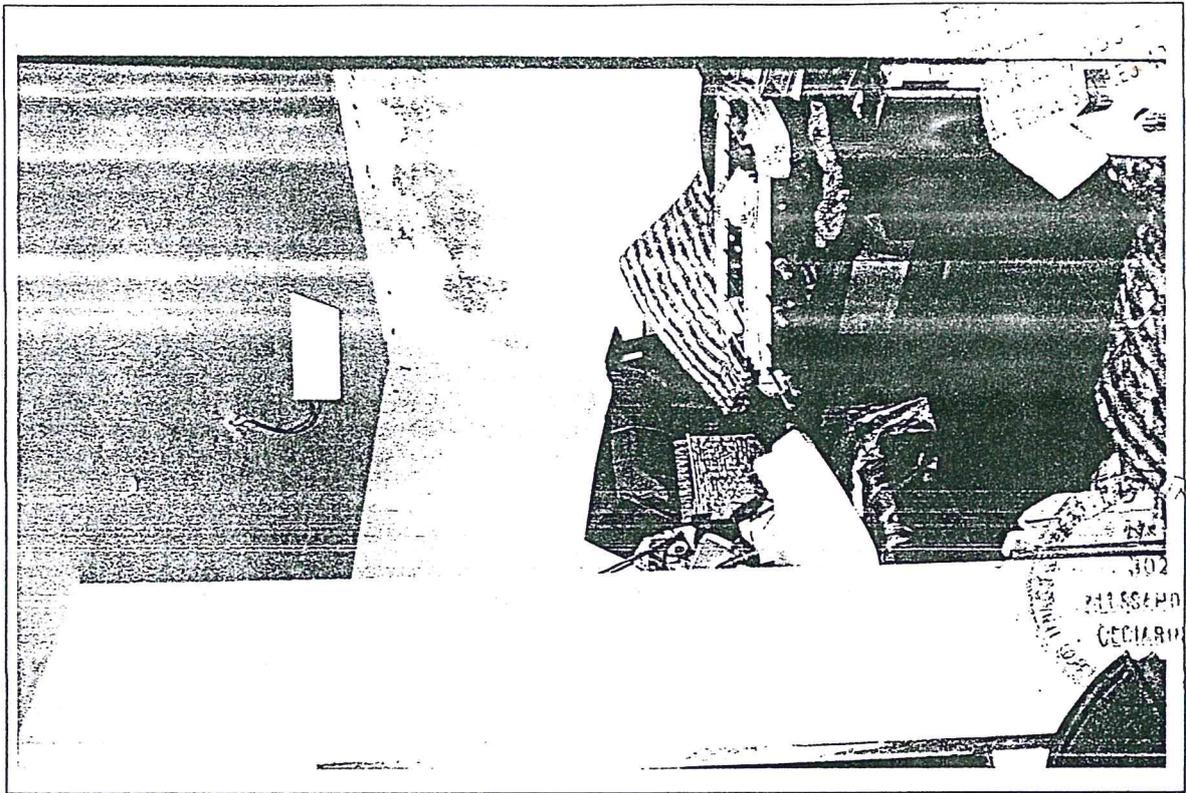


Foto n° 53- Sottotetto Crepaldi

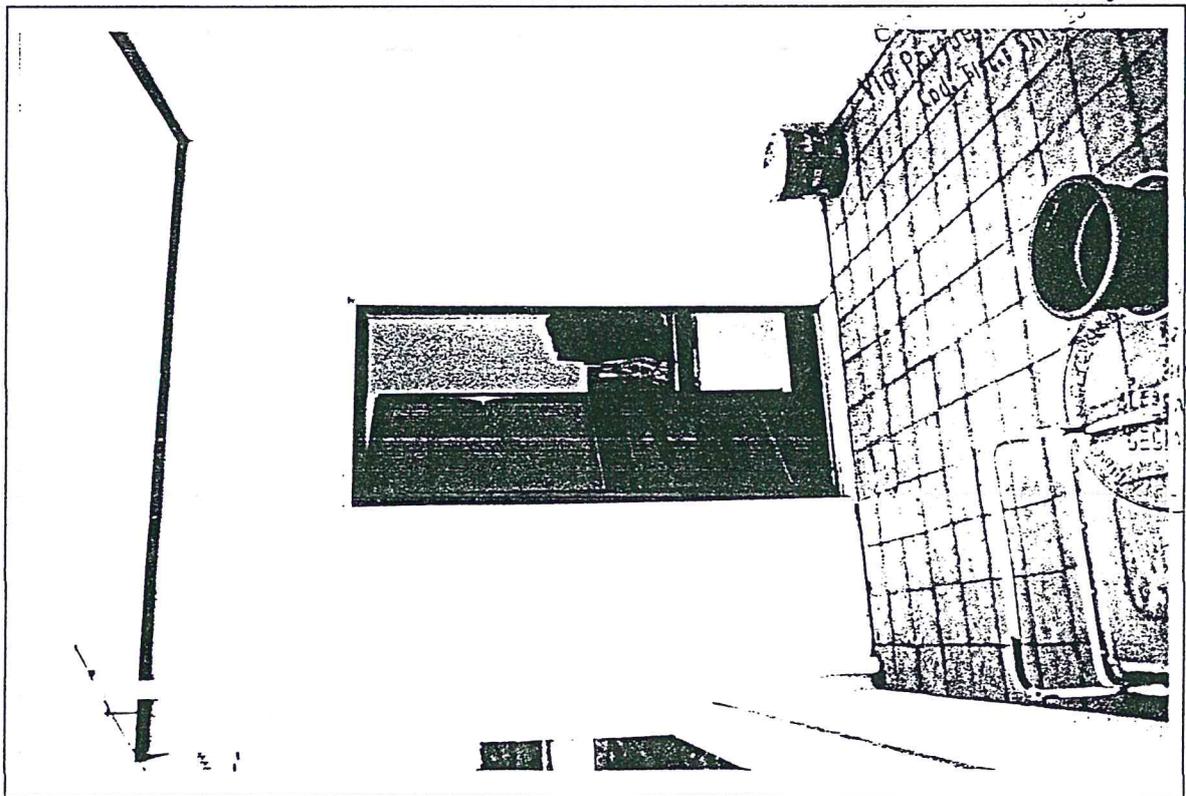


Foto n° 54- Terrazzo sottotetto Crepaldi.

[Handwritten signature]

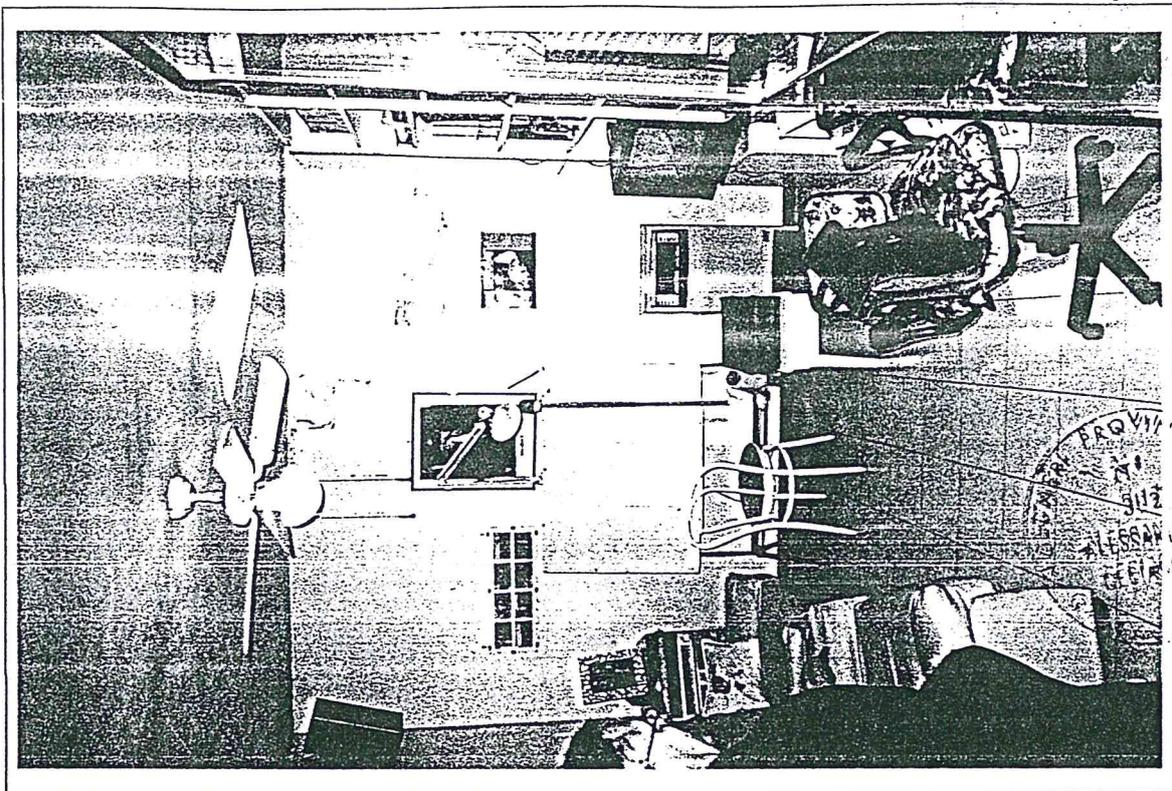


Foto n° 55- Sottotetto proprietà Paolini, civico 23

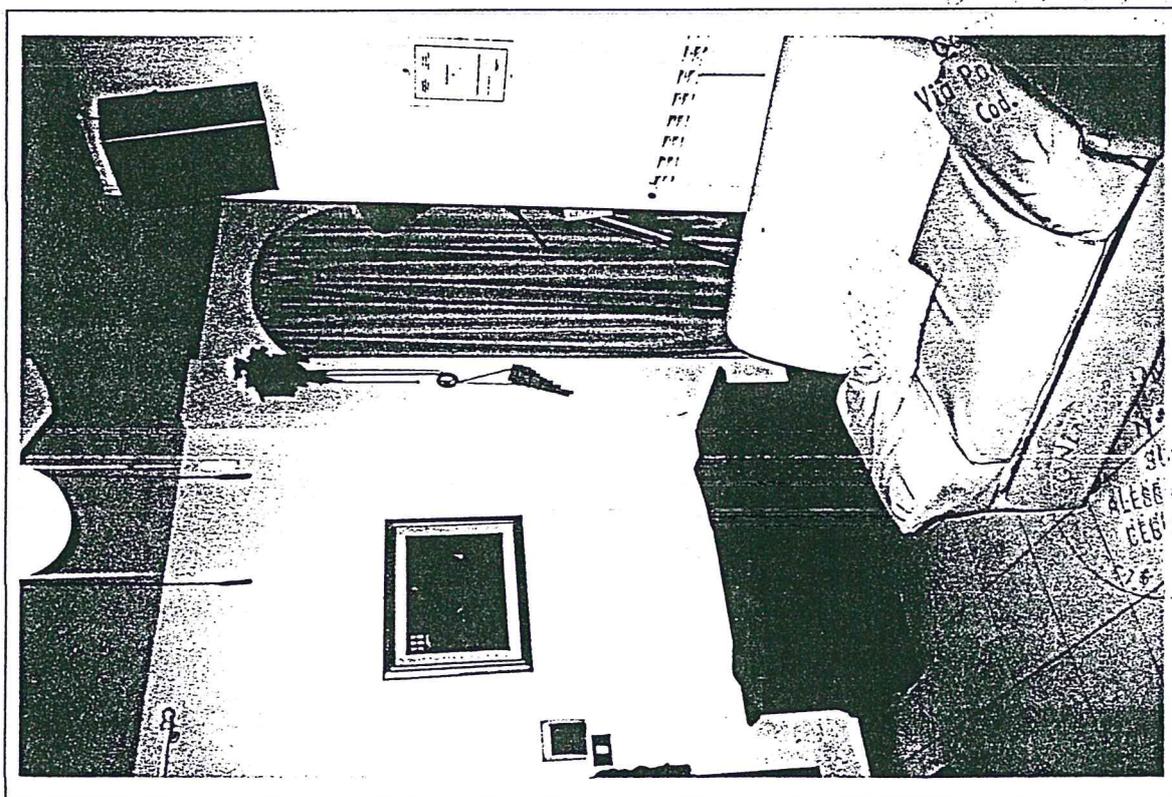


Foto n° 56- Sottotetto Paolini.

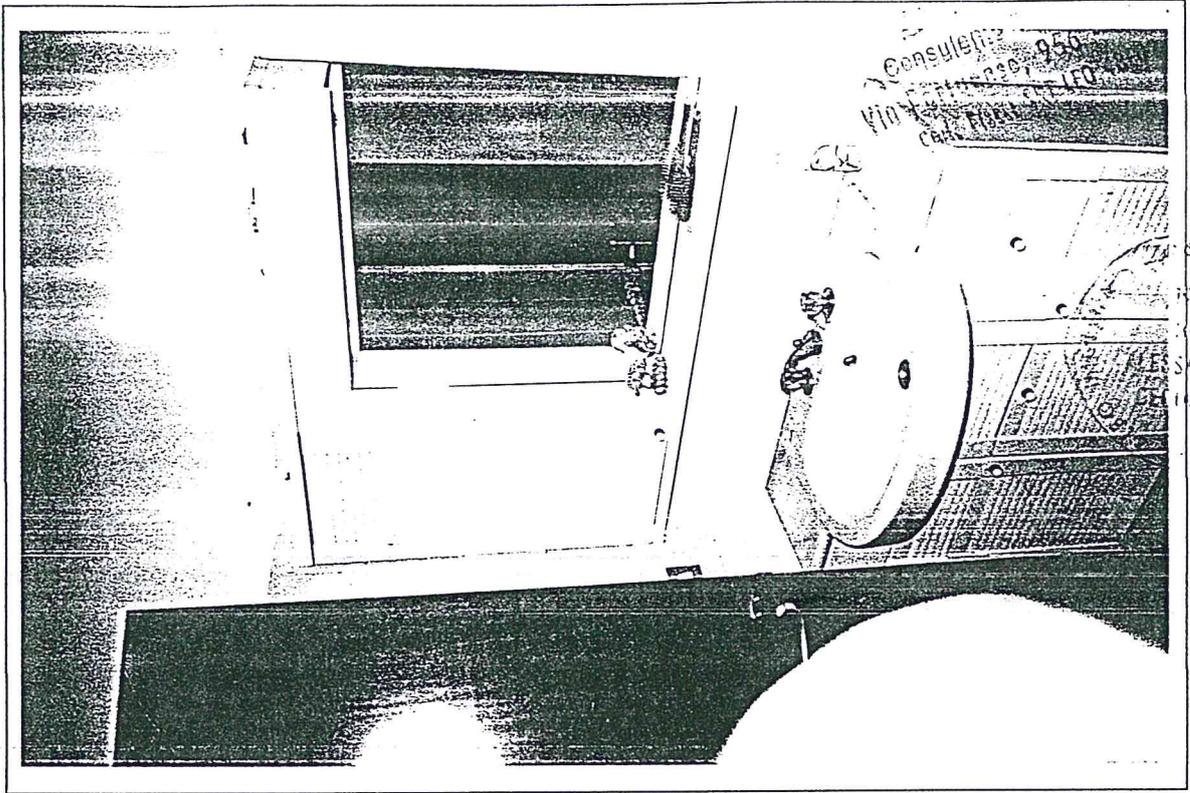


Foto n° 57- Bagno sottotetto Paolini.

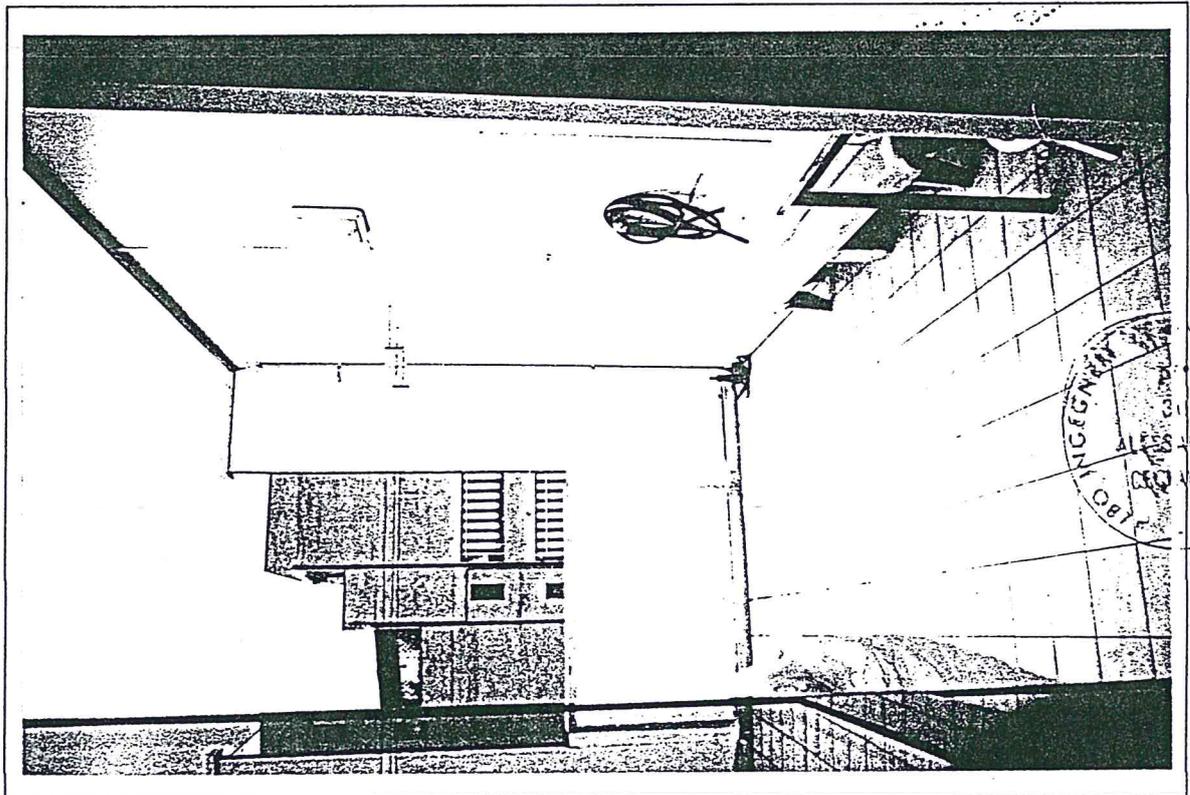


Foto n° 58- Terrazzo sottotetto Paolini.

Dr. Leo Sarti
CONSULENZA
VINO

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'L' or 'S', located at the bottom right of the page.

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO PARTE TECNICA NELLA CAUSA
CIVILE R.G. N. 1448/94 TRA FALZEA BRUNO E
BIEMME COSTRUZIONI SNC.**

G.O.A.: DOTT. GUALTIERO GUALTIERI.

**ALLEGATO 2
TABELLE MILLESIMALI**

C.T.U. Tecnici:

- **Ing. Paolo Candini**
- **Ing. Alessandro Ceciari**
- **Dott. Leo Sarti**

Grosseto, 16 ottobre 2002

**TABELLA MILLESIMALE FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE IN
GROSSETO VIA MOZART 17-23**

| Interno | Superficie di calcolo cond. Mg | MILLESIMI PROPRIETA' |
|------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Unità Immobiliare 1 sub. 6 | 71,09 | 56,13 |
| Unità immobiliare 2 sub. 7 | 71,35 | 56,34 |
| Unità immobiliare 3 sub. 8 | 75,61 | 59,71 |
| Unità immobiliare 4 sub. 9 | 76,88 | 60,71 |
| Unità immobiliare 5 sub. 10 | 68,86 | 54,37 |
| Unità immobiliare 6 sub. 11 | 68,39 | 54,01 |
| Unità immobiliare 7 sub. 12 | 73,59 | 58,11 |
| Unità immobiliare 8 sub. 13 | 78,54 | 62,02 |
| Unità immobiliare 9 sub. 14 | 66,37 | 52,41 |
| Unità Immobiliare 10 sub. 15 | 69,27 | 54,70 |
| Unità Immobiliare 11 sub. 16 | 75,15 | 59,35 |
| Unità immobiliare 12 sub. 17 | 78,48 | 61,97 |
| Unità immobiliare 13 sub. 18 | 69,82 | 55,13 |
| Unità immobiliare 14 sub. 19 | 66,50 | 52,51 |
| Unità immobiliare 15 sub. 20 | 74,22 | 58,61 |
| Unità immobiliare 16 sub. 21 | 74,87 | 59,12 |
| Unità immobiliare 17 sub. 25 | 6,75 | 5,33 |
| Unità immobiliare 18 sub. 23 | 6,49 | 5,12 |
| Unità immobiliare 19 sub. 24 | 6,75 | 5,33 |
| Unità immobiliare 20 sub. 22 | 6,49 | 5,12 |
| Unità Immobiliare 21 sub. 29 | 6,75 | 5,33 |
| Unità immobiliare 22 sub. 26 | 6,75 | 5,33 |
| Unità immobiliare 23 sub. 28 | 6,75 | 5,33 |
| Unità immobiliare 24 sub. 27 | 6,75 | 5,33 |
| Unità immobiliare 25 sub. 33 | 6,75 | 5,33 |
| Unità immobiliare 26 sub. 30 | 6,75 | 5,33 |
| Unità immobiliare 27 sub. 32 | 6,75 | 5,33 |
| Unità immobiliare 28 sub. 31 | 6,75 | 5,33 |
| Unità immobiliare 29 sub. 37 | 6,75 | 5,33 |
| Unità Immobiliare 30 sub. 34 | 6,75 | 5,33 |
| Unità Immobiliare 31 sub. 36 | 6,69 | 5,28 |
| Unità immobiliare 32 sub. 35 | 6,75 | 5,33 |
| Totale | 1266,40 | 1000,00 |

FALZEA

FALZEA

*Aut. Civili
L. 5.11.
Falzea*

Coefficienti di Utilizzazione (Destinazione)

| | |
|------------------------------|------|
| Camera | 1,00 |
| Soggiorno | 1,00 |
| Cucina | 0,90 |
| Bagno | 0,90 |
| Ripostiglio | 0,90 |
| Disimpegno | 0,80 |
| Soffitta, stenditoio coperto | 0,45 |
| Ripostiglio, cantina p.t. | 0,45 |
| Autorimessa | 0,60 |
| Balcone coperto | 0,30 |
| Balcone scoperto | 0,25 |

FABBRICATO VIA MOZART 17-23 - GROSSETO

Appartamento sub 6

Civico 17 Piano I, 1

| Ambienti | Superficie reale mq. | Coefficienti | | | | | Superficie virtuale mq. |
|-----------------|----------------------|--------------|-------|---------|---------|-----------|-------------------------|
| | | orientam | piano | esposiz | luminos | utilizzaz | |
| Camera | 14,30 | 0,91 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 11,13 |
| Camera | 11,82 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | 1,00 | 10,78 |
| Bagno | 4,10 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 1,56 |
| Bagno | 6,12 | 0,92 | 1,00 | 0,95 | 0,94 | 0,90 | 4,53 |
| Disimpegno | 2,99 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,80 | 1,01 |
| Ripostiglio | 3,90 | 0,92 | 0,85 | 0,95 | 0,75 | 0,45 | 0,98 |
| Balcone coperto | 5,00 | 0,92 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,30 | 1,31 |
| Balcone coperto | 14,30 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,30 | 4,08 |
| Soggiorno | 38,01 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 35,73 |
| Totale | 100,54 | | | | | | 71,09 |

FABBRICATO VIA MOZART 17-23 - GROSSETO

Appartamento sub 7

Civico 17 Piano T,1

| Ambienti | Superficie reale mq. | Coefficienti | | | | | Superficie viruale mq. |
|-----------------|----------------------|--------------|-------|---------|---------|-----------|------------------------|
| | | orientam | piano | esposiz | luminos | utilizzaz | |
| Camera | 14,06 | 0,95 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 11,42 |
| Camera | 9,63 | 0,91 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 8,50 |
| Bagno | 6,06 | 0,97 | 1,00 | 0,95 | 0,94 | 0,90 | 4,72 |
| Bagno | 3,55 | 0,87 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,90 | 2,64 |
| Disimpegno | 2,90 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,80 | 0,98 |
| Ripostiglio | 3,87 | 0,98 | 0,85 | 0,95 | 0,75 | 0,45 | 1,03 |
| Balcone coperto | 7,20 | 0,97 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,30 | 1,99 |
| Balcone coperto | 5,90 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,30 | 1,66 |
| Soggiorno | 40,85 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 38,40 |
| Totale | 94,02 | | | | | | 71,35 |

FABBRICATO VIA MOZART 17-23 - GROSSETO

Appartamento sub 8

Civico 17 Piano: 1, 2, 3

| Ambienti | Superficie reale mq. | Coefficienti | | | | | Superficie viruale mq. |
|------------------|----------------------|--------------|-------|---------|---------|-----------|------------------------|
| | | orientam | piano | esposiz | luminos | utilizzaz | |
| Soggiorno | 22,56 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 20,36 |
| Camera | 14,29 | 0,91 | 0,95 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 10,56 |
| Camera | 12,00 | 0,97 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 11,06 |
| Cucina | 13,32 | 0,94 | 0,95 | 0,95 | 0,97 | 0,90 | 9,86 |
| Bagno | 3,99 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 1,44 |
| Bagno | 5,93 | 0,92 | 0,95 | 0,95 | 0,94 | 0,90 | 4,17 |
| Disimpegno | 2,93 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,80 | 0,94 |
| Ripostiglio | 3,04 | 0,94 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 2,44 |
| Ripostiglio | 2,36 | 0,91 | 0,85 | 0,95 | 0,75 | 0,45 | 0,59 |
| Balcone coperto | 14,30 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,30 | 3,87 |
| Balcone coperto | 5,00 | 0,92 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 0,30 | 1,25 |
| Balcone scoperto | 9,12 | 0,92 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 0,25 | 1,79 |
| Stenditoio | 22,96 | 0,97 | 0,90 | 0,95 | 0,85 | 0,45 | 7,28 |
| Totale | 131,80 | | | | | | 75,61 |

FABBRICATO VIA MOZART 17-23 - GROSSETO

Appartamento sub 9

Civico 17 Piano I, 2, 3

| Ambienti | Superficie reale mq. | Coefficienti | | | | | Superficie viruale mq. |
|------------------|----------------------|--------------|-------|---------|---------|-----------|------------------------|
| | | orientam | piano | esposiz | luminos | utilizzaz | |
| Soggiorno | 35,01 | 0,97 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 32,26 |
| Camera | 14,22 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 10,97 |
| Camera | 10,33 | 0,91 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 8,93 |
| Cucina | 4,21 | 0,92 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 2,98 |
| Bagno | 3,33 | 0,87 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 2,23 |
| Bagno | 4,66 | 0,97 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 0,90 | 3,67 |
| Disimpegno | 2,98 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,80 | 0,96 |
| Ripostiglio | 3,99 | 0,92 | 0,85 | 0,95 | 0,75 | 0,45 | 1,00 |
| Ripostiglio | 1,16 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 0,42 |
| Balcone coperto | 5,90 | 0,94 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,30 | 1,58 |
| Balcone coperto | 7,20 | 0,97 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 0,30 | 1,89 |
| Balcone scoperto | 10,78 | 0,97 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 0,25 | 2,24 |
| Stenditoio | 24,34 | 0,92 | 0,90 | 0,95 | 0,90 | 0,45 | 7,75 |
| Totale | 128,11 | | | | | | 76,88 |

FABBRICATO VIA MOZART 17-23 - GROSSETO

Appartamento sub 10

Civico 19 Piano T, 1

| Ambienti | Superficie reale mq. | Coefficienti | | | | | Superficie viruale mq. |
|-----------------|----------------------|--------------|-------|---------|---------|-----------|------------------------|
| | | orientam | piano | esposiz | luminos | utilizzaz | |
| Camera | 14,32 | 0,91 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 11,14 |
| Camera | 9,12 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 8,32 |
| Camera | 9,12 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 8,58 |
| Bagno | 5,70 | 0,92 | 1,00 | 0,95 | 0,94 | 0,90 | 4,21 |
| Bagno | 3,52 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 1,34 |
| Disimpegno | 5,61 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,80 | 1,89 |
| Ripostiglio | 1,20 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 0,46 |
| Balcone coperto | 5,90 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,30 | 1,72 |
| Balcone coperto | 7,20 | 0,92 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,30 | 1,89 |
| Ripostiglio | 3,90 | 0,92 | 0,85 | 0,95 | 0,75 | 0,45 | 0,98 |
| Soggiorno | 29,52 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 28,34 |
| Totale | 95,11 | | | | | | 68,86 |

FABBRICATO VIA MOZART 17-23 - GROSSETO

Appartamento sub 11

Civico 19 Piano T, 1

| Ambienti | Superficie reale mq. | Coefficienti | | | | | Superficie virtuale mq. |
|-----------------|----------------------|--------------|-------|---------|---------|-----------|-------------------------|
| | | orientam | piano | esposiz | luminos | utilizzaz | |
| Soggiorno | 22,31 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 20,97 |
| Camera | 14,51 | 0,95 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 11,79 |
| Camera | 16,53 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 16,20 |
| Cucina | 10,64 | 0,91 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 7,84 |
| Bagno | 3,18 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 1,21 |
| Bagno | 5,63 | 0,92 | 1,00 | 0,95 | 0,94 | 0,90 | 4,16 |
| Disimpegno | 4,86 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,80 | 1,64 |
| Balcone coperto | 7,20 | 0,92 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,30 | 1,89 |
| Balcone coperto | 5,90 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,30 | 1,72 |
| Ripostiglio | 3,90 | 0,92 | 0,85 | 0,95 | 0,75 | 0,45 | 0,98 |
| Totale | 94,66 | | | | | | 68,39 |

FABBRICATO VIA MOZART 17-23 - GROSSETO

Appartamento sub 12 Civico 19 Piano T, 2, 3

| Ambienti | Superficie reale mq. | Coefficienti | | | | | Superficie viruale mq. |
|------------------|----------------------|--------------|-------|---------|---------|-----------|------------------------|
| | | orientam | piano | esposiz | luminos | utilizzaz | |
| Soggiorno | 20,32 | 0,94 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 18,15 |
| Camera | 15,69 | 0,91 | 0,95 | 0,95 | 0,85 | 1,00 | 10,95 |
| Camera | 9,00 | 0,97 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 8,29 |
| Camera | 9,00 | 0,94 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 8,04 |
| Cucina | 8,75 | 0,95 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 6,40 |
| Bagno | 3,81 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 1,37 |
| Bagno | 5,83 | 0,92 | 0,95 | 0,95 | 0,94 | 0,90 | 4,10 |
| Disimpegno | 3,72 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,80 | 1,19 |
| Ripostiglio | 1,52 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 0,55 |
| Balcone coperto | 7,20 | 0,92 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 0,30 | 1,79 |
| Balcone coperto | 5,90 | 0,97 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,30 | 1,63 |
| Balcone scoperto | 10,78 | 0,92 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 0,25 | 2,12 |
| Ripostiglio | 3,90 | 0,91 | 0,85 | 0,95 | 0,75 | 0,45 | 0,97 |
| Stenditoio | 24,46 | 0,95 | 0,90 | 0,95 | 0,90 | 0,45 | 8,05 |
| Totale | 129,88 | | | | | | 73,59 |

FABBRICATO VIA MOZART 17-23 - GROSSETO

Appartamento sub 13

Civico 19 Piano 1, 2, 3

| Ambienti | Superficie reale mq. | Coefficienti | | | | | Superficie viruale mq. |
|------------------|----------------------|--------------|-------|---------|---------|-----------|------------------------|
| | | orientam | piano | esposiz | luminos | utilizzaz | |
| Camera | 14,03 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 10,83 |
| Camera | 9,12 | 0,97 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 8,40 |
| Bagno | 3,63 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 1,31 |
| Bagno | 6,22 | 0,92 | 0,95 | 0,95 | 0,94 | 0,90 | 4,37 |
| Disimpegno | 3,30 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,80 | 1,06 |
| Balcone coperto | 7,20 | 0,92 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 0,30 | 1,79 |
| Balcone coperto | 5,90 | 0,97 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,30 | 1,63 |
| Balcone scoperto | 10,78 | 0,92 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 0,25 | 2,12 |
| Ripostiglio | 3,90 | 0,95 | 0,85 | 0,95 | 0,75 | 0,45 | 1,01 |
| Soggiorno | 42,45 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 38,31 |
| Stenditoio | 24,46 | 0,91 | 0,90 | 0,95 | 0,90 | 0,45 | 7,71 |
| Totale | 130,99 | | | | | | 78,54 |

FABBRICATO VIA MOZART 17-23 - GROSSETO

Appartamento sub 14

Civico 21 Piano I, 1

| Ambienti | Superficie reale mq. | Coefficienti | | | | | Superficie viruale mq. |
|-----------------|----------------------|--------------|-------|---------|---------|-----------|------------------------|
| | | orientam | piano | esposiz | luminos | utilizzaz | |
| Soggiorno | 20,31 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 19,09 |
| Camera | 14,08 | 0,91 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 10,95 |
| Camera | 9,31 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 8,76 |
| Camera | 9,19 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 8,38 |
| Cucina | 8,38 | 0,95 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 6,45 |
| Bagno | 3,04 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 1,15 |
| Bagno | 5,91 | 0,92 | 1,00 | 0,95 | 0,94 | 0,90 | 4,37 |
| Ripostiglio | 1,52 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 0,58 |
| Disimpegno | 6,09 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,80 | 2,06 |
| Balcone coperto | 7,20 | 0,92 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,30 | 1,89 |
| Balcone coperto | 5,90 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,30 | 1,72 |
| Ripostiglio | 3,90 | 0,92 | 0,85 | 0,95 | 0,75 | 0,45 | 0,98 |
| Totale | 94,83 | | | | | | 66,37 |

FABBRICATO VIA MOZART 17-23 - GROSSETO

Appartamento sub 15

Civico 21 Piano I, 1

| Ambienti | Superficie reale mq. | Coefficienti | | | | | Superficie viruale mq. |
|-----------------|----------------------|--------------|-------|---------|---------|-----------|------------------------|
| | | orientam | piano | esposiz | luminos | utilizzaz | |
| Camera | 14,08 | 0,95 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 11,44 |
| Camera | 20,02 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 19,03 |
| Bagno | 4,23 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 1,61 |
| Bagno | 4,54 | 0,92 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,90 | 3,57 |
| Disimpegno | 4,87 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,80 | 1,64 |
| Ripostiglio | 1,50 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 0,57 |
| Balcone coperto | 7,20 | 0,92 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,30 | 1,89 |
| Balcone coperto | 5,90 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,30 | 1,72 |
| Ripostiglio | 3,90 | 0,92 | 0,85 | 0,95 | 0,75 | 0,45 | 0,98 |
| Soggiorno | 28,85 | 0,93 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 26,83 |
| Totale | 95,09 | | | | | | 69,27 |

FABBRICATO VIA MOZART 17-23 - GROSSETO

Appartamento sub 16

Civico 21 Piano T, 2, 3

| Ambienti | Superficie reale mq. | Coefficienti | | | | | Superficie viruale mq. |
|------------------|----------------------|--------------|-------|---------|---------|-----------|------------------------|
| | | orientam | piano | esposiz | luminos | utilizzaz | |
| Camera | 14,08 | 0,91 | 0,95 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 10,41 |
| Camera | 8,44 | 0,97 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 7,78 |
| Camera | 9,07 | 0,94 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 8,10 |
| Bagno | 3,11 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 1,12 |
| Bagno | 6,04 | 0,92 | 0,95 | 0,95 | 0,94 | 0,90 | 4,24 |
| Disimpegno | 6,36 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,80 | 2,04 |
| Ripostiglio | 1,00 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 0,36 |
| Balcone coperto | 7,20 | 0,92 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 0,30 | 1,79 |
| Balcone coperto | 5,90 | 0,97 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,30 | 1,63 |
| Balcone scoperto | 10,78 | 0,92 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 0,25 | 2,12 |
| Ripostiglio | 3,90 | 0,91 | 0,85 | 0,95 | 0,75 | 0,45 | 0,97 |
| Soggiorno | 29,11 | 0,96 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 26,55 |
| Stenditoio | 24,46 | 0,95 | 0,90 | 0,95 | 0,90 | 0,45 | 8,05 |
| Totale | 129,45 | | | | | | 75,15 |

FABBRICATO VIA MOZART 17-23 - GROSSETO

Appartamento sub 17

Civico 21 Piano T, 2, 3

| Ambienti | Superficie reale mq. | Coefficienti | | | | | Superficie viruale mq. |
|------------------|----------------------|--------------|-------|---------|---------|-----------|------------------------|
| | | orientam | piano | esposiz | luminos | utilizzaz | |
| Soggiorno | 39,74 | 0,96 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 36,24 |
| Camera | 14,28 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 11,02 |
| Camera | 9,38 | 0,97 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 8,64 |
| Cucina | 3,79 | 0,91 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 2,65 |
| Bagno | 2,78 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 1,00 |
| Bagno | 3,97 | 0,92 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 0,90 | 2,97 |
| Disimpegno | 5,28 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,80 | 1,69 |
| Ripostiglio | 3,90 | 0,95 | 0,85 | 0,95 | 0,75 | 0,45 | 1,01 |
| Balcone coperto | 7,20 | 0,92 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 0,30 | 1,79 |
| Balcone coperto | 5,90 | 0,97 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,30 | 1,63 |
| Balcone scoperto | 10,78 | 0,92 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 0,25 | 2,12 |
| Stenditoio | 24,46 | 0,91 | 0,90 | 0,95 | 0,90 | 0,45 | 7,71 |
| Totale | 131,46 | | | | | | 78,48 |

FABBRICATO VIA MOZART 17-23 - GROSSETO

Appartamento sub 18 FALZEA

Civico 23 Piano I, 1

| Ambienti | Superficie reale mq. | Coefficienti | | | | | Superficie viruale mq. |
|-----------------|----------------------|--------------|-------|---------|---------|-----------|------------------------|
| | | orientam | piano | esposiz | luminos | utilizzaz | |
| Camera | 15,33 | 0,94 | 1,00 | 0,95 | 0,85 | 1,00 | 11,64 |
| Camera | 8,94 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 8,76 |
| Camera | 8,53 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 8,02 |
| Bagno | 6,20 | 0,92 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,90 | 4,88 |
| Bagno | 3,32 | 0,98 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 2,64 |
| Disimpegno | 4,20 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,80 | 1,42 |
| Ripostiglio | 1,58 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 0,60 |
| Balcone coperto | 7,72 | 0,92 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,30 | 2,02 |
| Balcone coperto | 6,31 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,30 | 1,84 |
| Ripostiglio | 3,78 | 0,95 | 0,85 | 0,95 | 0,75 | 0,45 | 0,98 |
| Soggiorno | 28,16 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 27,03 |
| Totale | 94,07 | | | | | | 69,82 |

FABBRICATO VIA MOZART 17-23 - GROSSETO

Appartamento sub 19

Civico 23 Piano I, 1

| Ambienti | Superficie reale mq. | Coefficienti | | | | | Superficie viruale mq. |
|-----------------|----------------------|--------------|-------|---------|---------|-----------|------------------------|
| | | orientam | piano | esposiz | luminos | utilizzaz | |
| Soggiorno | 20,08 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 18,88 |
| Camera | 15,59 | 0,95 | 1,00 | 0,95 | 0,85 | 1,00 | 11,96 |
| Camera | 9,31 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 8,76 |
| Camera | 9,19 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 8,74 |
| Cucina | 7,99 | 0,91 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 5,89 |
| Bagno | 3,62 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 1,37 |
| Bagno | 5,74 | 0,92 | 1,00 | 0,95 | 0,94 | 0,90 | 4,24 |
| Disimpegno | 4,44 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,80 | 1,50 |
| Ripostiglio | 1,52 | 0,75 | 1,00 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 0,58 |
| Balcone coperto | 7,20 | 0,92 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,30 | 1,89 |
| Balcone coperto | 5,90 | 0,97 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,30 | 1,72 |
| Ripostiglio | 3,90 | 0,92 | 0,85 | 0,95 | 0,75 | 0,45 | 0,98 |
| Totale | 94,48 | | | | | | 66,50 |

FABBRICATO VIA MOZART 17-23 - GROSSETO

Appartamento sub 20

Civico 23 Piano T, 2, 3

| Ambienti | Superficie reale mq. | Coefficienti | | | | | Superficie viruale mq. |
|------------------|----------------------|--------------|-------|---------|---------|-----------|------------------------|
| | | orientam | piano | esposiz | luminos | utilizzaz | |
| Soggiorno | 19,51 | 0,94 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 17,42 |
| Camera | 15,17 | 0,94 | 0,95 | 0,95 | 0,85 | 1,00 | 10,94 |
| Camera | 9,12 | 0,98 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 8,49 |
| Camera | 8,93 | 0,94 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 7,97 |
| Cucina | 8,93 | 0,95 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 6,53 |
| Bagno | 3,44 | 0,98 | 0,95 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | 2,59 |
| Bagno | 5,48 | 0,92 | 0,95 | 0,95 | 0,94 | 0,90 | 3,85 |
| Disimpegno | 4,14 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,80 | 1,33 |
| Ripostiglio | 1,52 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 0,55 |
| Balcone coperto | 7,20 | 0,92 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 0,30 | 1,79 |
| Balcone coperto | 5,90 | 0,97 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,30 | 1,63 |
| Balcone scoperto | 10,78 | 0,92 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 0,25 | 2,12 |
| Ripostiglio | 3,87 | 0,91 | 0,85 | 0,95 | 0,75 | 0,45 | 0,96 |
| Stenditoio | 24,46 | 0,95 | 0,90 | 0,95 | 0,90 | 0,45 | 8,05 |
| Totale | 128,45 | | | | | | 74,22 |

FABBRICATO VIA MOZART 17-23 - GROSSETO

Appartamento sub 21

Civico 23 Piano T, 2, 3

| Ambienti | Superficie reale mq. | Coefficienti | | | | | Superficie viruale mq. |
|------------------|----------------------|--------------|-------|---------|---------|-----------|------------------------|
| | | orientam | piano | esposiz | luminos | utilizzaz | |
| Camera | 15,27 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,85 | 1,00 | 11,13 |
| Camera | 9,38 | 0,97 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 8,64 |
| Camera | 9,00 | 0,98 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 8,38 |
| Bagno | 3,73 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 1,35 |
| Bagno | 5,74 | 0,92 | 0,95 | 0,95 | 0,94 | 0,90 | 4,03 |
| Disimpegno | 4,44 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,80 | 1,42 |
| Ripostiglio | 1,52 | 0,75 | 0,95 | 0,75 | 0,75 | 0,90 | 0,55 |
| Balcone coperto | 7,20 | 0,92 | 0,95 | 0,95 | 1,00 | 0,30 | 1,79 |
| Balcone coperto | 5,90 | 0,97 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 0,30 | 1,63 |
| Balcone scoperto | 10,94 | 0,92 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 0,25 | 2,15 |
| Ripostiglio | 3,90 | 0,95 | 0,85 | 0,95 | 0,75 | 0,45 | 1,01 |
| Soggiorno | 28,42 | 0,93 | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 25,11 |
| Stenditoio | 24,55 | 0,91 | 0,90 | 0,95 | 0,90 | 0,45 | 7,74 |
| Totale | 129,99 | | | | | | 74,93 |

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO PARTE TECNICA NELLA CAUSA
CIVILE R.G. N. 1448/94 TRA FALZEA BRUNO E
BIEMME COSTRUZIONI SNC.**

G.O.A.: DOTT. GUALTIERO GUALTIERI.

ALLEGATO 3

CIRCOLARE M.LL.PP. 12480/66

C.T.U. Tecnici:

- **Ing. Paolo Candini**
- **Ing. Alessandro Ceciari**
- **Dott. Leo Sarti**

Grosseto, 16 ottobre 2002

CIRCOLARE DEL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI, N. 12480

(Direzione Generale Edilizia Privata e Sovvenzionata, 26 marzo 1966)

Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci.

(Per le leggi citate vedi in COO)

Allo scopo di evitare che i collaudatori dei fabbricati realizzati con l'intervento dello Stato da cooperative edilizie, nel procedere al riparto del costo delle costruzioni fra i diversi assegnatari degli appartamenti, adottassero criteri disparati, questo Ministero con circolare 1-7-1926, n. 9400, diramò opportune istruzioni per precisare i criteri di massima che i collaudatori dovevano tenere presenti nell'espletamento dell'incarico.

Peraltro le nuove esigenze determinate dal progresso della tecnica edilizia ed i nuovi orientamenti di valutazione e di preferenze da parte dei soci assegnatari, inducono ora a rielaborare i criteri suggeriti con la sopracitata circolare, e ad emanare una *nuova completa normativa della materia*.

Tenuto anche conto di quanto osservato in sede consultiva dalla commissione centrale di vigilanza per l'edilizia popolare ed economica, si provvede dunque a precisare, in particolare, i criteri di ammissibilità delle spese ai benefici di legge, le componenti dell'importo netto da ripartire, i criteri fondamentali di determinazione del costo-valore degli alloggi.

Sembra tuttavia opportuno premettere alcune considerazioni di carattere generale, per meglio configurare la funzione del collaudatore per quanto concerne sia il collaudo delle opere eseguite sia il riparto della spesa sostenuta.

Secondo i principi generali, valevoli in materia di opere pubbliche, ai quali si ispirano le specifiche disposizioni riguardanti i lavori degli enti costruttori di case economiche e popolari, il compimento delle opere costruite deve essere riconosciuto «regolare» mediante il collaudo, che va eseguito da persona, rivestita di particolari requisiti, nominata nei modi di legge.

Il collaudatore, incaricato di accertare tale regolarità attraverso la rispondenza dell'opera alle previsioni del progetto ed alle buone regole della tecnica, svolge, in questo campo, una funzione di controllo nell'interesse preminente dello Stato, tenuto conto che lo Stato assume, tra i suoi fini, come si desume dal testo unico 28-4-1938, n. 1165, quello di promuovere l'edilizia popolare ed economica ed all'uopo agevolare la realizzazione di programmi costruttivi col sistema del concorso o del contributo nella spesa o con altre modalità, e di conseguenza, si riserva il potere di vigilare e verificare che le relative costruzioni siano eseguite col rispetto delle regole tecniche e delle altre norme idonee a garantire il raggiungimento delle finalità predette.

Prima di procedere alla ripartizione della spesa, il collaudatore dovrà tenere presente che, qualora si tratti di più edifici costruiti dalla stessa cooperativa in uno stesso appezzamento di terreno ed in esecuzione di un unico programma costruttivo, la spesa da ripartire è quella complessiva, come se detti edifici costituissero un unico fabbricato (senza, cioè, far gravare soltanto su di un gruppo di soci le eventuali maggiori spese sostenute — necessaria — per fondazioni o sistemazioni speciali del loro edificio).

Dovranno quindi essere esattamente stabilite le aree di uso comune, quelle assegnate in proprietà e quelle assegnate in uso, elementi che devono risultare in maniera esatta dai verbali di assegnazione ai singoli soci. È evidente infatti che soltanto le proprietà concorrono nelle quote millesimali tra i soci.

La ripartizione, inoltre, dovrà essere effettuata sulla base delle caratteristiche distributive e di rifinitura previste nel progetto o nelle varianti approvate, mentre le modifiche di qualsiasi genere, sia distributive che di qualità di materiale impiegato, introdotte dal singolo socio, non dovranno essere computate, rimanendo così l'eventuale maggiore onere ad esclusivo carico del socio stesso. In altre parole è compito del collaudatore procedere alla ripartizione della spesa limitando l'accertamento della stessa e la determinazione delle quote millesimali esclusivamente all'ammontare ammissibile ai benefici di legge (mutuo e contributo). Il che chiarisce come ogni onere relativo a patti e condizioni direttamente intervenuti tra impresa e singoli soci debba rimanere estraneo all'accertamento di specifica competenza del collaudatore sia per quanto concerne il rapporto cooperativa-Stato sia per quanto attiene al rapporto cooperativa-impresa.

Si è sottolineato quanto precede non per escludere la esigenza che il collaudatore valuti — soprattutto a richiesta della cooperativa — anche le eventuali modifiche apportate ad ogni singolo alloggio su domanda del rispettivo assegnatario (caratteristiche distributive, materiali, rifiniture), ma ai fini

della esatta determinazione di quelle quote millesimali la cui rilevanza appare evidente considerando che in base ad esse dovranno far carico ai soci, proporzionalmente, le spese condominiali, in conformità e con le eccezioni previste dalle disposizioni di cui al capo IV del titolo XII del testo unico 28-4-1938, n. 1165.

In conclusione, l'importo netto complessivo della spesa da ripartire tra i singoli assegnatari deve essere determinato rispettando i seguenti criteri:

a) le opere le quali, ai sensi delle vigenti disposizioni, siano ritenute non necessarie ed aventi carattere di lusso debbono essere escluse per intero dal contributo e dal mutuo;

b) le opere necessarie, ma eseguite con criteri di lusso, debbono essere escluse dal contributo e dal mutuo per la differenza, tra il loro importo e quello delle opere ordinarie corrispondenti;

c) le opere ammissibili al contributo ed al mutuo ma differenti da quelle della generalità dei soci debbono essere addebitate direttamente ai rispettivi soci, prima di stabilire il riparto secondo i criteri che seguono.

Il collaudatore, impostando il calcolo millesimale sulla base delle superfici reali, accertate per sua diretta costatazione, dovrà pervenire alla determinazione del costo-valore degli alloggi in base alla *valutazione delle caratteristiche di ogni ambiente singolarmente considerato*.

Si parla di costo-valore in quanto la ripartizione va effettuata non solo in funzione del costo di costruzione, ma anche tenendo conto, in maniera relativa tra gli appartamenti, del valore effettivo che ad ognuno di essi compete.

Dette caratteristiche possono distinguersi come segue:

a) caratteristiche che derivano da proprietà intrinseche: destinazione;

b) caratteristiche che derivano da condizioni relative all'esterno o da fattori totalmente esterni: altezza di piano, orientamento, prospetto;

c) caratteristiche che derivano sia da proprietà intrinseche sia da condizioni esterne: luminosità.

Oltre alle predette che, ripetesi, vanno riferite ad ogni singolo ambiente, può, in taluni casi eccezionali, risultare opportuno considerare una caratteristica intrinseca dell'alloggio valutato nella sua unità: la funzionalità globale dell'appartamento.

All'atto pratico, gli accennati criteri di valutazione si traducono nell'applicazione di determinati coefficienti riduttori (minori cioè dell'unità), i quali riferiti alla superficie dei singoli ambienti, ne diminuiscono l'entità trasformandola da superficie reale in superficie virtuale.

Detti coefficienti sono i seguenti e devono essere tutti applicati poiché, dato il meccanismo del sistema, *la mancata considerazione di taluno di essi equivale ad attribuire al coefficiente riduttore omissso il valore massimo unitario*:

a) coefficiente di destinazione;

b) coefficiente di piano;

c) coefficiente di orientamento;

d) coefficiente di prospetto;

e) coefficiente di luminosità;

f) coefficiente (eventuale) di funzionalità globale dell'alloggio.

Nel redigere il riparto di spesa, la prima operazione da compiere è il calcolo della consistenza della superficie di ogni singolo vano quale risulta moltiplicando la superficie reale per il coefficiente riduttore di destinazione.

Successivamente, la superficie del vano così determinata deve essere ulteriormente ridotta con l'applicazione di coefficienti di orientamento, prospetto e luminosità.

Si sommano quindi — per ogni alloggio — le superfici di tutti i vani come sopra ottenute e la superficie complessiva risultante si moltiplica per il coefficiente riduttore di piano: si perviene in tal modo alla determinazione della superficie virtuale totale di ciascun appartamento.

La quota millesimale afferente ad ogni appartamento risulta dal rapporto tra la superficie virtuale dell'appartamento stesso e la somma delle superfici virtuali di tutti gli alloggi, con esclusione, dell'appartamento del portiere (ove esista) e di ogni altra area comune.

Ciò premesso, allo scopo di raggiungere uniformità ed obiettività di criteri, si forniscono e si illustrano i valori indicativi medi per ognuno dei coefficienti sopraindicati.

Coefficiente di destinazione.

Ha il fine di stabilire una valutazione degli spazi costituenti l'alloggio in relazione alla misura della loro utilità. È chiaro che la percentuale di spazio

destinata ad accessori (intendendo per accessori tutti i vani ad eccezione delle stanze vere e proprie), in relazione alla utilizzazione, non può avere, nella valutazione, lo stesso peso della percentuale di spazio destinata a stanze.

Per due appartamenti di egual numero di stanze, e, quindi, presumibilmente, di superficie totale pressoché eguale, lo spazio destinato ad accessori in più o in meno, rispettivamente, non può offrire vantaggi o svantaggi, valutabili in misura eguale alla maggiore o minore superficie, come è giusto per la maggiore o minore superficie delle stanze; detti vantaggi o svantaggi debbono essere valutati in misura proporzionale alla maggiore o minore superficie dello spazio destinato ad accessori, con l'applicazione di un coefficiente minore dell'unità.

Per due appartamenti di diverso numero di stanze, e quindi, di diversa superficie, normalmente lo spazio destinato ad accessori (nel caso prima specificato) costituisce una percentuale maggiore, rispetto alla totale superficie, nell'alloggio più piccolo, mentre la utilità di detto spazio è proporzionalmente maggiore nell'alloggio più grande, in quanto serve maggior numero di stanze. Quindi, se la detta superficie di accessori fosse valutata in maniera eguale alla superficie delle stanze, la stima sarebbe a discapito degli alloggi più piccoli.

Per il coefficiente di destinazione si indicano i seguenti valori:

| | |
|---|-------------|
| camere | 1,00 |
| servizi (cucina, bagno, latrina, ripostiglio) | 0,90 |
| corridoi, disimpegni | 0,80 |
| logge racchiuse da tre pareti | 0,50 ÷ 0,35 |
| cantine e soffitte (di sgombero) | 0,45 ÷ 0,30 |
| balconi coperti | 0,30 |
| balconi scoperti | 0,25 |
| terrazzo a livello | 0,22 |
| giardini ed aree di rispetto | 0,15 ÷ 0,10 |

È peraltro da tenere presente che per le terrazze a livello, i giardini e le aree di rispetto, i valori del coefficiente sono solo indicativi influenzando nella valutazione, in modo sostanziale, l'entità dell'estensione di dette superfici sia rispetto alla superficie dell'alloggio, sia rispetto all'effettivo grado di utilizzazione e di godimento.

Inoltre, il valore del coefficiente di destinazione potrà essere opportunamente ridotto in caso di particolari servitù dell'ambiente da valutare.

Coefficiente di piano.

Deve tener conto di tutte le condizioni che caratterizzano un appartamento o un ambiente per il fatto di trovarsi ad una altezza minore o maggiore relativamente ad altri e deve, quindi, considerare ogni aspetto, positivo o negativo, che deriva da questo fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, rumorosità, panoramicità, soggezione ai venti, onerosità di trasporti (masserizie, ecc.). Taluni di questi aspetti non sono univocamente legati alla sola altezza del piano, e, pertanto, per essi, con questo coefficiente si considera la sola quota parte relativa.

Nella determinazione di questo coefficiente, è anzitutto necessario rilevare la sostanziale differenza tra i casi, che normalmente si verificano, di fabbricati dotati di ascensore e i casi, meno frequenti, ma pure possibili, di fabbricati senza ascensore.

Valutando globalmente la misura dei vantaggi che ad un dato appartamento derivano con l'aumentare dell'altezza e la misura corrispondente degli svantaggi, non sembra che la condizione di «optimum» possa aspettare al primo piano, quanto piuttosto al secondo e non solo a questo: ciò sempre tenendo presente, come già detto, «tutte» le condizioni che caratterizzano un certo ambiente per il fatto di trovarsi ad un certo piano.

Per il caso di fabbricati con ascensore si adotteranno i valori seguenti.

Indicato con p_s il piano scantinato, p_t il piano terreno, p_r l'eventuale piano rialzato, p_1 il primo piano, si indicano i piani sovrastanti con indici variabili da 2 a n :

- p_s : 0,75
- p_t : 0,85
- p_r : 0,90
- p_1 : 0,95
- da p_2 a p_{n-2} : 1,00

p_{n-1} : 1,00 con detrazioni eventuali

p_n : 1,00 con detrazioni eventuali.

Le detrazioni eventuali possono essere per ambienti sotto terrazzo: 0,03; sotto tetto: 0,02 e per particolari servitù (lavatoi, cabine): 0,02.

Nel caso, invece, di fabbricato privo di ascensore, evidentemente, la misura degli svantaggi aumenta rispetto a quella dei vantaggi in proporzione diretta all'altezza del piano, e, pertanto, i valori precedenti, in questo caso, devono subire alcune modifiche.

Fermi restando i valori stabiliti per p_s , p_i , p_r si ritiene equo assegnare il coefficiente 1,00 a p_1 mentre da p_2 a p_n la riduzione deve essere proporzionale al numero dei piani fino a raggiungere il minimo di 0,90 per l'ultimo piano.

Anche in questo caso potranno operarsi nella stessa misura le detrazioni suaccennate.

I valori del coefficiente di piano così stimati valgono nel caso normalmente ricorrente di fabbricati ad un non elevato numero di piani. Dovendo considerare eccezionalmente un fabbricato di tipo intensivo occorrerà stabilire una variabilità del coefficiente deducibile dei valori di appetibilità commerciale.

Coefficiente di orientamento.

Deve tener conto di tutti i vantaggi e gli svantaggi che ad un dato ambiente derivano dalla sua posizione rispetto ai punti cardinali, valutando gli effetti per la parte di competenza (quindi, quantità di sole, di luce, di calore, esposizione ai venti dominanti) connessi ad un dato orientamento, indipendentemente da altre condizioni caratteristiche del vano considerato.

La variazione del coefficiente deve essere continua lungo tutto l'arco N-E-S-O pur non essendo proporzionale all'angolo di rotazione. I valori da adottare sono:

- quadrante SE-SO : 1,00 ÷ 0,97
- quadrante NE-SE
NO-SO : 0,97 ÷ 0,90
- quadrante NO-NE : 0,90 ÷ 0,80
- per ambiente senza finestra, interni agli alloggi : 0,75.

Coefficiente di prospetto.

Si riferisce alla caratteristica relativa ai particolari maggiori o minori benefici che derivano ad un alloggio o ambiente rispetto ad altri dall'apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio: è chiaro che i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in quanto l'affaccio può essere su strada, su distacco, su cortile mentre la visuale può essere più o meno libera e panoramica. È da tener presente che i vantaggi connessi a quest'ultimo aspetto in relazione alla maggiore altezza della quota stradale, sono già stati considerati nella stima del coefficiente di piano.

Nella stima del coefficiente in esame il collaudatore dovrà porre particolare attenzione essendo evidente che i maggiori o minori benefici devono riferirsi ad un assetto edilizio stabile, già realizzato o da realizzare sulla base di precisi vincoli urbanistici.

Seguono i valori da adottare per il coefficiente di prospetto:

- su giardini, vedute panoramiche, strade 1,00 ÷ 0,95
- su zone di rispetto 0,90 ÷ 0,85
- su cortili 0,85
- su chiostre 0,80
- locali senza finestre e cantinati 0,75

Coefficiente di luminosità.

Considera la quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie.

La misura della luminosità dipende sia dall'altezza del piano, sia dall'orientamento, sia dal rapporto tra la superficie illuminante (apertura delle finestre) e quella illuminata (ampiezza del rispettivo vano).

Tuttavia, dato che gli effetti di maggiore o minore luminosità derivante dai primi due fattori sono già stati considerati nei coefficienti di piano e di orientamento, nella valutazione del coefficiente di luminosità si deve tener conto soltanto del rapporto tra superficie illuminante e superficie illuminata.

Appare peraltro opportuno che il coefficiente, pur in relazione con il detto rapporto, non coincida con esso al fine di non creare eccessive, sproporzionate differenze di valutazione.

Pertanto, con riferimento ai valori normalmente in uso per il sopraccennato rapporto di luminosità e salve le eccezioni dovute a casi particolari da valutarsi dal collaudatore, si ritiene che i valori da attribuire al coefficiente

SCHEDA AGG. 0068

di luminosità in relazione al rapporto tra superficie delle finestre e superficie degli ambienti siano i seguenti:

indicando con $K = \frac{S_f}{S_a}$ detto rapporto:

per $K = \frac{1}{6}$ o maggiore $l = 1,00$;

per $K = \frac{1}{7}$ o maggiore $l = 0,965$;

per $K = \frac{1}{8}$ o maggiore $l = 0,940$;

per $K = \frac{1}{9}$ o maggiore $l = 0,920$;

per $K = \frac{1}{10}$ o maggiore $l = 0,900$;

per spazi aperti (balconi, ecc.) $l = 1,000$;

Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio.

In generale deve presumersi che, trattandosi di riparti di spesa relativi a fabbricati i cui prospetti sono stati regolarmente approvati, gli standards minimi sia degli alloggi nella loro unità sia dei vani relativi, vengano rispettati.

Potrebbe, comunque, eccezionalmente verificarsi il caso particolare in cui gli standards medesimi non fossero osservati e di ciò deve essere tenuto conto.

È possibile, ad esempio, che si verifichino anomalie fra percentuale di superficie utile di stanze e percentuale di superficie di disimpegni, nonché differenze di criteri distributivi tali da determinare gradi diversi di funzionalità.

In tali casi, e, quindi, non in linea generale, è necessario introdurre uno specifico coefficiente di funzionalità globale dell'appartamento da valutarsi dal collaudatore entro limiti comparativi compresi tra 1,00 e 0,90 e da applicarsi alla sommatoria delle superfici virtuali di tutti gli ambienti costituenti l'alloggio; determinate in base agli altri coefficienti caratteristici.

A conclusione dell'esposizione dei criteri di valutazione da seguire per la determinazione delle quote millesimali tra i soci, è opportuno aggiungere una considerazione di carattere specifico attinente alla particolare situazione che può, sia pure eccezionalmente, presentarsi allorché il divario tra le altezze nette dei piani superiori il valore di cm 5. In tal caso, più che ricorrere al calcolo dei volumi virtuali, è opportuno introdurre un coefficiente di volume i cui valori siano proporzionali ai rapporti tra le altezze minori e quella massima dei vari piani; coefficiente, quindi, riduttore da applicare alle superfici dei soli ambienti o vani propriamente detti.

Il riparto di spesa dovrà essere compilato e comunicato con la maggiore urgenza alla cooperativa tramite il provveditorato alle opere pubbliche — per gli adempimenti di cui all'art. 84 del testo unico 28-4-1938, n. 1165 — e comunque immediatamente dopo le risultanze del collaudo.

I nuovi criteri non si applicano ai collaudi (od ai riparti di spesa) già affidati al collaudatore o già compiuti alla data della presente, nonché a quelli rinnovati dopo tale data in sostituzione di altri effettuati in applicazione della precedente normativa.

È abrogata la circolare 1-7-1926, n. 9400.

I competenti uffici, cui si invia la presente circolare, nell'affidare gli incarichi di collaudo richiameranno la particolare attenzione dei collaudatori sull'obbligo di attenersi alle norme in essa contenute.

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO PARTE TECNICA NELLA CAUSA
CIVILE R.G. N. 1448/94 TRA FALZEA BRUNO E
BIEMME COSTRUZIONI SNC.**

G.O.A.: DOTT. GUALTIERO GUALTIERI.

ALLEGATO 4

NOTA SEGRETERIA C.E.R. 5/5/99

C.T.U. Tecnici:

- **Ing. Paolo Candini**
- **Ing. Alessandro Ceciari**
- **Dott. Leo Sarti**

Grosseto, 16 ottobre 2002



Ministero dei Lavori Pubblici
SEGRETARIATO GENERALE DEL COMITATO
PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

Roma 13 MAG 1999

N. Sig. Presidenti delle
.....
Giunte Regionali
.....
loro sedi

Divisione I
Prot. N.º 443 *Allegato*

Risposta al Foglio N.º
di

OGGETTO: Definizione delle superfici non residenziali ai fini della determinazione del limite massimo di costo degli interventi di edilizia agevolata

-ai Presidenti delle Province
Autonome di
Trento e Bolzano

-agli Assessori Regionali
competenti per i programmi di
edilizia residenziale pubblica
loro sedi

all' A.N.C.E.
Via Guattani, 16/18 (00161) Roma

all' A.N.C.Ab.
Via Dalmazia, 29 (00198) Roma

all' A.N.C.P.L.
Piazzale Porta Pia, 121 (00198) Roma

all' ANIEM
Via del Caucaso, 49 (00144) Roma

all' A.I.C.A. - A.G.C.I.
Via Tirso, 26 (00196) Roma

alla Federabitazione-Confcooperative
Borgo S.Spirito, 78 (00193) Roma

alla Federlavoro e Servizi
Borgo S.Spirito, 78 (00193) Roma

alla Federcasa
Via Cavour 179/a (00184) Roma

Continuano a pervenire a questo Segretariato generale richieste di chiarimento in merito alla definizione ed alle modalità di valutazione della superficie non residenziale.

In particolare, alcune associazioni nazionali di operatori di edilizia residenziale (A.N.C.E., A.N.C.Ab., A.N.C.P.L., Federabitazione) hanno posto quesiti in merito al superamento dei limiti percentuali fissati dal CER ed alla valutazione delle superfici dei giardini.

Preliminarmente, si rappresenta che:

- il comma 4, dell'art.14, della legge 457/78 ha stabilito che con proprio decreto il Ministero del Tesoro avrebbe emanato "lo schema-tipo della documentazione che gli istituti e le sezioni di credito fondiario ed edilizio devono utilizzare per l'istruttoria delle richieste e per la concessione dei mutui agevolati e per tutte le procedure di finanziamento di iniziative edilizie assistite dal contributo dello stato";
- l'art.2 del decreto del Ministero del Tesoro 18.12.1978 ha stabilito, in attuazione del predetto disposto, che " ai fini di un rilevamento uniforme dei dati dei programmi edilizi, il comitato per l'edilizia residenziale provvederà a predisporre la modulistica per le attestazioni e le relazioni previste dallo schema-tipo di documentazione" occorrente per la concessione di mutui agevolati;
- l'art.10 del DM n. 822 del 21.12.1978 di determinazione dei limiti massimi di costo per l'edilizia agevolata e convenzionata, ha stabilito che ai fini dell'applicazione di detti costi, "i progetti devono essere corredati dai dati metrici e parametricisecondo i modelli predisposti dal comitato per l'edilizia residenziale e previsti dal DM 18.12.1978";
- con circolare esplicativa del Ministro dei LL.PP. del 2.2.1979 prot.n.18-seg/com, è stato precisato che i costi, di cui al suddetto decreto di determinazione dei limiti massimi, "sono da applicare come valori convenzionali alle operazioni di mutuo agevolato per gli interventi di edilizia convenzionata ed agevolata. Mentre il controllo pubblico sui prezzi di vendita degli alloggi è rimesso alle convenzioni, da stipulare obbligatoriamente con le amministrazioni comunali, ai sensi delle leggi 22.10.1971, n.865 e 28.1.1977, n.10, artt.7 e 8, propedeutiche alla realizzazione dei singoli programmi costruttivi".

Tenuto presente quanto soprariportato, peraltro confermato dai successivi decreti di determinazione dei limiti massimi di costo, i Quadri Tecnici Economici predisposti dal CER come modulistica di riferimento per l'applicazione dei costi previsti da detti decreti, costituiscono esclusivamente mezzo strumentale per l'istruttoria delle richieste e per la concessione dei mutui agevolati e per tutte le procedure di finanziamento di iniziative edilizie assistite dal contributo pubblico.

Gli stessi decreti sui costi stabiliscono le definizioni e le modalità di calcolo delle superfici da conteggiare ai fini della determinazione del costo massimo.

In particolare, per quanto attiene il limite percentuale di superficie non residenziale, anch'esso utilizzato per la determinazione della superficie complessiva a cui sono rapportati i massimali di costo, il comitato esecutivo del CER nella seduta del 12.12.1980, ha fornito precisi chiarimenti, stabilendo che "qualora per il rispetto delle norme di carattere comunale, dettate da esigenze tipologiche locali o comunque da altre esigenze normative, il limite del 40% (oggi aumentato al 45%) venga superato, detto limite deve considerarsi come un limite di finanziamento e non di progettazione, purchè l'eventuale maggiore costo sia a carico dell'operatore".

Con tale formulazione si è voluto tener conto anche 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.

Nella stessa seduta il comitato ha ritenuto, altresì, di dare, della suddetta questione "una interpretazione quanto più estensiva per i programmi avviati", avvalorando, in tal senso, il carattere meramente strumentale del limite di superficie non residenziale introdotto dal CER.

Anche alcune regioni hanno espressamente confermato tale linea di indirizzo: ad esempio l'Emilia Romagna, con delibera del consiglio regionale del 14.3.1990, n.3102, ha stabilito che detti limiti percentuali di superficie non residenziale "devono considerarsi come limiti di finanziamento e l'eventuale maggiore costo sarà a carico dell'operatore".

Di conseguenza sia i dati contenuti nei Quadri Tecnici Economici, sia le modalità di calcolo delle superfici da conteggiare ai fini della determinazione del costo massimo ammissibile, essendo finalizzate alle operazioni di mutuo agevolato, non costituiscono vincolo normativo di carattere generale.

Pertanto, qualora i limiti percentuali di superficie non residenziale stabiliti nei decreti sui costi vengano superati, dovendo considerarli come limiti del finanziamento a carico dello Stato, e non di progettazione, e purchè l'eventuale maggior costo sia in ogni caso a carico dell'operatore, tale eventualità non costituisce motivo per la decadenza dei benefici previsti con le agevolazioni.

Tale considerazione è da rapportare anche al fatto che il rispetto di detti limiti di superficie non rientra tra i requisiti tecnici da soddisfare per l'edilizia agevolata di cui agli articoli 16 e 43 della legge 457/78.

A tale proposito, il limite di 18 mq fissato dal citato art. 16 della legge 457/78 per la superficie di "autorimessa o posto macchina" è stato superato dalle norme emanate in applicazione dell'art.2, dalla legge 24 marzo 1989, n.122, che prevedono una riserva di spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

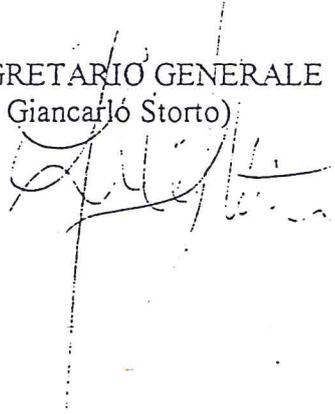
I decreti CER di determinazione dei massimali di costo emanati successivamente a tale legge, i primi dei quali in data 9.4.1990, hanno recepito tale norma individuando una superficie per parcheggi pari al 45% della superficie utile.

Analogamente a quanto detto per la superficie non residenziale, tale limite deve intendersi come limite di finanziamento e non di progetto, peraltro superabile, secondo quanto previsto dal DM.LL.PP. 5.8.1994, nel caso "di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie utile abitabile inferiore a 60 mq".

Per quanto riguarda, infine, la superficie dei giardini, non si può non rilevare che, il più delle volte, essa è conseguenza delle indicazioni del planivolumetrico nel quale sono, in genere, previste le superfici con tale destinazione.

Comunque nei decreti CER non se ne fa menzione quale elemento che rientra nel calcolo della superficie non residenziale, nè come pertinenza degli alloggi, nè come pertinenza dell'organismo abitativo; d'altra parte è da ritenersi che essa non concorra alla determinazione del costo di realizzazione tecnica, e pertanto non assume rilevanza ai fini della determinazione del costo massimo ammissibile.

IL SEGRETARIO GENERALE
(ing. Giancarlo Storto)



file:sperimen/s-n-r.doc

