

RELAZIONE

sulla attuazione dei programmi di intervento per le opere di manutenzione e di risanamento del patrimonio di abitazioni di tipo economico e popolare dello Stato e degli Enti di edilizia econom. e popol.

-----oOo-----

Com'è noto il Titolo IV della Legge 22/1/1971 n° 865 nello elencare, con l'articolo 48, i programmi pubblici di edilizia residenziale per il triennio 1971/1973 prevede, tra l'altro, "l'esecuzione di opere di manutenzione e di risanamento del patrimonio di abitazioni di tipo economico e popolare dello Stato e degli enti di edilizia economica e popolare, escluso quello ceduto ai sensi del D.P.R. 17/1/1959 n° 2".

A tale fine si dispone:

- a) con il 1° comma dell'articolo 68 della legge che a favore degli I.A.C.P. sono concessi, ai sensi della Legge 2/7/1949 N° 408, contributi che per il patrimonio di proprietà dello Stato copriranno l'intero ammortamento dei mutui;
- b) con l'art. 53 della legge che i suddetti contributi sono concessi dai provveditori alle OO.PP. sulla base dei programmi approvati dalle Regioni;
- c) con il 1° comma dell'art. 58 della legge che gli enti incaricati dell'attuazione dei programmi provvedono alla progettazione delle opere;

./.

- d) con il 1° comma dell'art. 62 della legge e con l'art. 9 lettera "a" del D.P.R. 30/12/1972 n° 1036 che i progetti delle opere comprese nei programmi, sono approvati dai Consigli di Amministrazione degli I.A.C.P., previo parere della commissione di cui all'art. 63 della stessa legge, garantendone la conformità alla normativa tecnica nonché la rispondenza ai relativi costi fissati dal Ministero dei LL.PP.;
- e) con il 3° comma dell'art. 58 della legge e con l'art. 9 lettera "d" del D.P.R. n° 1036 che gli I.A.C.P. provvedono direttamente alla realizzazione delle opere mediante pubblico appalto dei lavori;
- f) con il 2° comma dell'art. 58 della legge che gli I.A.C.P. provvedono alla direzione, contabilità e assistenza dei lavori;
- g) con l'art. 9 lettere "e" ed "f" del D.P.R. 30/12/1972 n° 1036 che gli I.A.C.P. richiedono per tutti gli interventi di edilizia residenziale pubblica la nomina del collaudatore e trasmettono, al termine dei lavori, al competente organo dell'Amministrazione dei LL.PP. e, per conoscenza, alla Regione copia dello stato finale dei lavori e la relazione sul conto finale;
- h) con l'art. 5 lettera "a" dello stesso D.P.R., infine, che le Regioni determinano, nel quadro dei criteri generali predisposti dal Ministero dei LL.PP., le norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle costruzioni e per la nomina dei collaudatori, che sarà effettuata d'intesa

con il Ministero dei LL.PP.=

Dall'esame di quanto esposto innanzi risulta, quindi, che gli I. A.C.P. provinciali, ottenuta la concessione dei contributi devono, pur nelle more della emissione, da parte del Provveditore alle OO.PP., del relativo decreto, procedere:

- 1) alla progettazione delle opere;
- 2) alla approvazione dei relativi progetti mediante i propri Consigli di Amministrazione previo parere della Commissione Tecnica di cui all'art. 63;
- 3) all'esperimento delle gare di appalto dei lavori;
- 4) alla direzione, contabilità e assistenza dei lavori;
- 5) a richiedere la nomina dei collaudatori;
- 6) a trasmettere, al termine dei lavori, al competente organo dell'Amministrazione dei LL.PP. e, per conoscenza, alla Regione copia dello stato finale dei lavori e la relazione sullo stato finale.

Per potere procedere, però, alla progettazione delle opere è necessario conoscere le norme tecniche previste dall'art. 5 lettera "a" del D.P.R. 30/12/1972 n° 1036 che dovranno ancora essere determinate dalla Regione. La determinazione di tali norme è necessaria, inoltre, anche per le successive incombenze quali: esecuzione dei lavori, nomina dei collaudatori e collaudo delle opere.

Nelle more della emanazione delle suddette norme, però, considerata la vasta portata del disposto della legge, la complessità dei lavori conseguenti e la numerosa casistica che può aversi per

la loro realizzazione. si suggerisce che le Commissioni congiunte procedano alla formulazione di criteri e di tipi di interventi che, uniformati a livello regionale ed elencati in ordine di preminenza, si reputa opportuno vengano eseguiti per il raggiungimento degli scopi previsti dalla legge onde portarli alla conoscenza della Regione perchè costituiscano un orientamento nella determinazione dei criteri da emanare. All'uopo bisognerà considerare la opportunità di prevedere per tutti gli stabili che non ne sono già dotati, gli interventi più idonei atti ad eliminare infiltrazioni di umidità dalle coperture e dalle pareti nonchè fenomeni di condensa; inoltre:

- il rifacimento dei solai di copertura dei fabbricati dove questi sono notevolmente fatiscenti o addirittura pericolanti per avanzata ossidazione dei ferri di armatura;
- il rifacimento delle colonne verticali di scarico in fibrocemento o in plastica, notevolmente fatiscenti, con altri in ghisa nonchè al rifacimento di tutti gli scarichi interni degli apparecchi igienici che non siano in piombo, con altri in piombo; in conseguenza il rifacimento dei pavimenti e dei rivestimenti dei servizi;
- il rifacimento, ove occorra, delle reti fognanti orizzontali di servizio dei singoli fabbricati;
- la esecuzione di opere di sistemazioni esterne modificative di quelle esistenti oppure di nuova realizzazione ove tali sistemazioni sono indispensabili al risanamento del fabbricato o del complesso di fabbricati nonchè l'attrezzatura a verde delle stesse;

- la realizzazione di impianti di suoneria, apriporta elettrico, citofono, antenna TV centralizzata e predisposizione per telefono ai fabbricati che ne sono sprovvisti;
- il rifacimento di infissi esterni per vetustà o deterioramento del legno e dotazione di persiane ai vani di finestre e porte-finestre di fabbricati che ne sono sprovvisti;
- la sostituzione di lavapiatti in cemento granigliato con altri in fire-clay ed opere connesse;
- la sostituzione di rivestimenti di scale in cemento granigliato con altri in pietra di Tranò;
- la costruzione di impianti di autoclave e dei relativi vani di alloggiamento;
- il rifacimento totale o parziale di impianti idrici e di riscaldamento fatiscenti.

Con particolare attenzione bisognerà esaminare, poi, l'opportunità di prevedere interventi per la costruzione di impianti di riscaldamento in fabbricati che ne sono sprovvisti non tanto per le difficoltà di ordine pratico connesse alla esecuzione dei lavori in alloggi occupati ^{come} poichè nel caso di lavori di rifacimento del solaio di copertura, si può ricorrere all'applicazione del secondo comma dell'art. 10 del D.P.R. n° 1035, quanto per la difficoltà connesse alla localizzazione della centrale termica, del serbatoio per il combustibile e della canna fumaria. Anche la soluzione di impianti autonomi per singoli alloggi, infatti, dovrà tenere

conto, prima della ubicazione della caldaia e soprattutto della relativa canna fumaria.

Un altro argomento che si ritiene debba essere risolto in questa sede e portato a conoscenza della Regione è quello della nomina del collaudatore.

Per quanto attiene la nomina dei collaudatori prevista dal 1° comma lettera "a" dell'art. 5 del D.P.R. 30/12/1972 n° 1036 sarà opportuno che le norme che la Regione, d'intesa con il Ministero dei LL.PP., andrà ad emanare, non escludano la applicabilità del disposto dell'art. della Legge e successive modificazioni che prevede la possibilità di collaudare con atti di regolare esecuzione i lavori di importo fino a 10 milioni di lire ma, anzi; ne facciano espresso richiamo. Ciò in quanto è prevedibile che la gran parte dei progetti per interventi di manutenzione e risanamento possano rimanere entro tali limiti.

Un altro problema da non sottovalutare è quello che riflette le possibilità e le modalità per il rientro finanziario della spesa che si andrà ad assumere per i suddetti lavori. Infatti nè la legge nè i decreti delegati accennano in alcun modo a ciò mentre l'onere che si andrà a sostenere inciderà in misura notevole sul bilancio degli I.A.C.P. nè si ritiene che debba essere a fondo perduto. A meno che lo Stato non intenda intervenire con una forma di contributo che copra la spesa in misura sostanziale. l'

unica possibilità di recupero dovrebbe essere quella della rivalsa nei confronti degli inquilini che dell'intervento andranno a beneficiare. Nè si ritiene che nella fattispecie vada applicato quanto previsto dal 3° comma dell'art. 19 del D.P.R. 30 dicembre 1972 n° 1035 in quanto la forma di recupero prevista riguarda gli interventi di manutenzione aventi carattere ricorrente e che riflettono la buona conservazione dei fabbricati. A questo punto si possono immaginare le ripercussioni che una tale forma di rivalsa andrebbe a scatenare soprattutto se si considera che si sarà trattato di interventi che nella maggior parte dei casi non erano stati richiesti.

A parte ciò sarà opportuno esaminare quale possibilità di recupero vi sia per quegli alloggi in locazione facenti parte del patrimonio che dovessero usufruire dell'intervento e che in epoca immediatamente successiva dovessero essere chiesti in cessione ai sensi del D.P.R. 17/1/1959 n° 2. Nel caso specifico è forse aperta la possibilità di inserire gli oneri sostenuti nel prezzo di cessione e di richiederli immediatamente a rimborso sotto tale titolo? Se non è possibile questa procedura ed ammeso che si possano fare gravare sul prezzo di riscatto l'I.A.C.P. comunque non recupererebbe le somme erogate in quanto quelle recuperate avrebbero, com'è noto, altra destinazione.

Sotto questo aspetto va esaminata pure la posizione degli assegnatari che hanno riscattato l'alloggio con il pagamento di

lazionato del prezzo. Se non dovesse essere possibile porre a loro diretto carico la spesa come per quelli che hanno riscattato con pagamento in contanti, in che modo si dovrebbe procedere al recupero? con un contratto aggiuntivo peraltro non previsto da alcuna legge? E le spese di tale nuovo contratto a carico di chi dovrebbero andare? Nella ipotesi, invece, che la spesa dei lavori dovesse essere sostenuta dallo I.A.C.P. come si potrebbe recuperarla?

Un problema analogo si pone per gli alloggi assegnati a suo tempo con patto di futura vendita specie se la data del riscatto è molto prossima. Trattandosi di fabbricati costituenti a tutti gli effetti l'attuale patrimonio degli I.A.C.P. le spese dovranno gravare su questi ultimi che, però, nella maggiore parte dei casi, dovranno trasferire la proprietà degli alloggi ai legittimi assegnatari subito dopo la ultimazione dei lavori. Come si potrà recuperare quanto sarà stato speso?

Altro problema è quello che riflette la possibilità o meno di intervento in stabili che si reggono con il sistema dell'autoamministrazione e la possibilità di recupero della spesa ricollegandosi a quanto precedentemente esposto. Invero trattandosi di interventi sul patrimonio non si ritiene che la forma di amministrazione sia rilevante al fine di stabilire se in uno stabile si debba o meno procedere ad interventi del genere di quelli trattati. Le uniche implicazioni sono, come al solito, di carattere finanziario.

Senza la soluzione degli aspetti sopra esposti non si vede, inoltre, come ci si debba regolare nei casi di interventi che riguardino fabbricati nei quali sono rappresentati diverse categorie di assegnatari e cioè: assegnatari di alloggi in locazione, assegnatari di alloggi ceduti ai sensi del D.P.R. 17 gennaio 1959 n° 2 con pagamento dilazionato e assegnatari di alloggi ceduti ai sensi dello stesso decreto con pagamento in contanti.

Come ci si dovrà regolare, infine, nel caso in cui dei cessionari di alloggi in contanti ai sensi del D.P.R. 17/1/1959 n° 2 non avessero i mezzi finanziari necessari per affrontare le maggiori spese che potrebbero rivenire da lavori di rifacimento di solai? Lo stesso motivo potrebbe indurli anche a condizionare il tipo e l'entità di altri interventi da eseguire, fino al punto da frustrarne i risultati definitivi e le stesse finalità della legge.

Non ultima rimane l'analisi della percentuale da calcolare per spese generali. Rimane valida quella già determinata per i lavori di nuova costruzione nella misura del 10% o si dovrà calcolarla in misura superiore considerata la modesta entità degli importi che ogni singolo progetto raggiungerà e, di contro, la gravosità degli impegni richiesti sia per la progettazione che per la direzione e contabilizzazione delle opere? Giova rammentare che la Gescal nel lontano 1963 attribuiva, per i noti in-

- 10 -

terventi di post-collaud. aliquote che raggiungevano già. in
alcuni casi. la misura dell'11%.=

