

COMMISSIONI AMMINISTRATIVA E TECNICA
COSTITUITE DA DIRIGENTI DEGLI ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI DELLA
REGIONE PUGLIA

VERBALE N. 2

L'anno millenovecentosettantatre, il giorno 10 del mese di aprile, presso la Sede dell'Istituto Case Popolari della Provincia di Bari alla Via F.Crispi, 85/A, si sono riunite in un'unica Commissione, quella Amministrativa e Tecnica, nominate dai Presidenti dei cinque Istituti Case Popolari della Regione Puglia nella riunione del 5 marzo 1973, come appresso costituita:

A)- COMMISSIONE AMMINISTRATIVA -

- per l'Istituto di Bari	Dr.Domenico DI PIETRO
- " " " Brindisi	Dr.Liborio GRAZIUSI
- " " " Lecce	Dr.Luigi DE MITRI
- " " " Foggia	Dr.Carlo PETROZZI
- " " " Taranto	Dr.Gregorio PASANISI

B)- COMMISSIONE TECNICA -

- per l'Istituto di Bari	Ing. Onofrio DE SANTIS
- " " " Brindisi	Ing. Antonio LONGO
- " " " Lecce	Ing. Mario RIZZO
- " " " Foggia	Ing. Eugenio TELESFORO
" " " Taranto	Ing. Alberto MASELLA

Erano presenti alla riunione altri Dirigenti e Funzionari interessati ai problemi in trattazione.-

La Commissione congiunta ha esaminato e discusso i sottonotati argomenti:

- 1)- Determinazione del costo massimo ammissibile a vano e a mq. utile abitabile;
- 2)- Schema Convenzione Regione - I.A.C.P. per l'attuazione dei programmi di edilizia abitativa.-

Dopo approfondito dibattito sulle relazioni illustrative relative ai predetti problemi, la Commissione, all'unanimità, ha deciso di approvare le risultanze di esse, come segue, da inviare, in uno al presente verbale, ai Presidenti degli Istituti delle cinque Provincie della Regione Puglia.-

Ha auspicato, inoltre, che le relative conclusioni siano favorevolmente giudicate e ritenute proprie dalle predette cinque Amministrazioni, che, sulla base di esse, interessino per la pratica attuazione il competente Assessorato Regionale all'Urbanistica e LL.PP. della Regione Puglia.-

1)- DETERMINAZIONE DEL COSTO MASSIMO AMMISSIBILE A VANO O A MQ.
UTILE ABITABILE -

Il verbale del 27/2/1973 della riunione della Commissione fra i Direttori Tecnici degli I.A.C.P. di Puglia evidenzia le considerazioni prese a base di studio per la determinazione del costo massimo a vano da tenere conto nella elaborazione dei programmi di intervento relativi ai finanziamenti della Legge 865.-

Si riportano le considerazioni della predetta Commissione relative al costo vano per la sola costruzione (lavori in elevazione e lavori per fondazioni):

- 1)- Il costo vano è determinato sulla base dei recenti appalti Gescal del 1972 che sono stati per la Regione Puglia di £.1.200.000.= per la sola costruzione;
- 2)- Tali appalti sono stati aggiudicati con difficoltà e con scarsa partecipazione di Imprese;
- 3)- L'aumento dei costi nel settore delle costruzioni, a seguito della stipulazione dei nuovi contratti collettivi di lavoro di categoria, è mediamente del 20%, che si riduce al 14% per effetto della esclusione dell'onere dell'I.G.E.4%

precedentemente a carico delle Imprese e del 2% per imprevisti che nelle costruzioni Gescal era compreso nel costo vano;

- 4)- Conseguentemente il costo della sola costruzione ammonta a £.1.368.000 a vano che si arrotonda a £.1.350.000 distinte in £.1.250.000 per lavori in elevazione e in £.100.000 per le fondazioni;
- 5)- Il costo della costruzione riferita al vano medio è contenuto nei limiti di cui al D.M. 24/6/1972 che fissa per la Puglia un prezzo per la sola costruzione compreso tra Lire £.19.000 e 20.500 al mc.vuoto per pieno, considerato che il vano legale è pari a circa mc.80 e che il corrispondente prezzo medio a mc.è di £.19.800.=

Oltre al dato di costo riferito alla sola costruzione del vano, occorre considerare gli altri elementi da tenere presente, come valore massimo, nella elaborazione del "quadro economico" dei programmi di intervento.-

Per cui, senza soffermarsi troppo sulla incidenza del valore della indennità di espropriazione dell'area per la costruzione e per le opere di urbanizzazione, che sarà determinata sulla base della nuova normativa di cui all'art.35 della legge 865, si prendono in considerazione i valori massimi ammissibili di altri elementi quali:

- costo per l'attrezzatura dell'area:

da rapportarsi al 7% del costo di costruzione del vano di £.1.350.000, oltre la spesa per gli allacciamenti;

- spese generali:

da rapportarsi al 10% del costo di costruzione del vano, del costo dell'area attrezzata e del costo delle urbanizzazioni.-

In merito alla determinazione di tale percentuale si fa riferimento ad analogo argomento trattato e risolto dalla Commissione, così come risulta dal verbale n.1 del 4/4/1973;

- Imprevisti:

da rapportarsi al 5% del costo di costruzione del vano, del costo dell'area attrezzata e del costo delle urbanizzazioni;

- Accantonamenti vari:

da rapportarsi al 10% del costo di costruzione del vano, del costo dell'area attrezzata e del costo delle urbanizzazioni;

- Oneri prefinanziamento:

da rapportarsi al 3% del costo di costruzione del vano, del costo dell'area attrezzata e del costo delle urbanizzazioni.-

CONCLUSIONI DELLA COMMISSIONE

Si concorda con le indicazioni contenute nella relazione, da tenere a base della elaborazione dei "programmi di intervento" relativi ai finanziamenti della legge 865.-

=====

2)- SCHEMA CONVENZIONE REGIONE - I.A.C.P. PER L'ATTUAZIONE
DEI PROGRAMMI DI EDILIZIA ABITATIVA -

OSSERVAZIONI:

L'art.57 della legge 865 prescrive l'obbligo della convenzione fra Regione e I.A.C.P. per la realizzazione dei programmi costruttivi ex Gescal di cui all'art.55.-

Il relativo decreto delegato n.1036 riconferma l'obbligatorietà di tali convenzioni per i programmi costruttivi ex Gescal e nulla prescrive, invece, per i fondi di cui agli artt.68/a-b. Inoltre all'art.4 della legge 865 si prescrive la convenzione, obbligatoriamente, per tutti i canali A-B-C qualora la Stazione Appaltante sia diversa dall'I.A.C.P. o dalle Cooperative per i programmi di propria competenza.-

Pertanto la convenzione si deve fare per legge qualora trattasi:

- 1)- di programmi ex Gescal;
- 2)- di programmi ex 640 ed ex 408 realizzati da Enti diversi dagli I.A.C.P. e Cooperative (azienda a partecipazione statale e, per logica, affinità, quando le Cooperative facessero programmi dell'I.A.C.P.).-

====

Ciò premesso si evidenziano i motivi per i quali, la legge ha richiesto la convenzione relativa ai fondi ex Gescal:

- 1)- per i programmi costruttivi dei canali A e B assistiti da contributo statale la legittimità degli atti dei progetti viene data dalla Corte dei Conti in sede di registrazione del decreto di concessione mutuo emesso dal Provveditorato OO.PP. e in tale occasione sia il Provveditorato OO.PP. che la Corte dei Conti controllano il rispetto delle norme di legge nonché delle disposizioni della Regione che all'uopo saranno emanate;
- 2)- per il canale C, invece, non ricorrendo la circostanza dell'emissione del decreto, in quanto sono fondi in conto capitali, il legislatore ha voluto fare effettuare, quanto meno, un certo controllo (mancando quello del Provveditorato OO.PP. e della Corte dei Conti) attraverso la convenzione il cui rispetto preventivo e in corso di opera rappresenta elemento di necessaria ingerenza sull'operato della Stazione Appaltante.-

Per quanto sopra detto, e per quanto più appresso si dirà, per i canali A e B di cui è Stazione Appaltante direttamente l'I.A.C.P. non è quindi nè richiesta nè necessaria la convenzione.-

Per tali programmi costruttivi infatti occorre che il Ministero dei LL.PP. e la Regione, così come disposto dalla legge 865 e dal D.M. 1036, stabiliscano, ognuno per la propria competenza:

- a)- le norme tecniche cui informare i progetti;
- b)- la determinazione del costo massimo a vano (che deve limitarsi a comprendere i lavori di costruzione alloggi e dell'attrezzatura area a base di appalto);
- c)- la tangente delle spese generali con la specificazione delle voci a cui tale tangente verrà applicata.

Infatti questi due ultimi elementi del costo vano (costo lavori di costruzione e spese generali) sono gli unici che dipendono dall'impostazione che la Stazione Appaltante è facultata a dare (direttamente o a mezzo dei progettisti) e pertanto la legge ha voluto che essi fossero fissati appositamente da un organo adeguato quale le Regioni.-

Tutti gli altri elementi non dipendono da discrezionalità degli I.A.C.P., della Stazione Appaltante o dei progettisti. Infatti:

- gli oneri fiscali IVA discendono dalla legge;
- l'indennità di espropriazione deriva dall'applicazione della legge 865 con elementi che vengono stabiliti dall'U.T.E.; dalla stessa Regione in sede di emissione del decreto di indennità provvisoria, dallo stesso UTE in caso di non accettazione da parte del proprietario dell'indennità e dal Tribunale in caso di giudizio;
- l'incidenza delle urbanizzazioni viene stabilita in seguito a trattative con i Comuni in base al costo delle stesse previste nei piani di zona; tali trattative tendono tutt'al più a far applicare il 10° comma dell'art. 35 al fine di contene-

re il più possibile le spese di urbanizzazione a vantaggio degli alloggi.-

Comunque il corrispettivo del diritto di superficie dovrà essere stabilito con apposita convenzione fra Comune e I.A.C.P.; convenzione che andrà, per la esecutività, sempre sottoposta alla Commissione di controllo della Regione sugli atti degli Enti locali;

- accantonamento per revisione dei prezzi: l'utilizzazione di detto accantonamento non discende da atto discrezionale della Stazione Appaltante in quanto consegue all'applicazione di precise disposizioni legislative in vigore che regolano la materia;
- accantonamento, per assistere, di contributo statale, gli interessi di preammortamento sui canali A e B: la facoltà di ridurre il programma costruttivo per tale scopo è data solamente agli Enti costruttori (art.53 legge 865) e dovrà essere frutto di apposito studio per la determinazione del canone di locazione al fine di contenere entro limiti più equi tale canone;
- gli imprevisti rientrano nel costo massimo vano e pertanto per la loro utilizzazione (così come per il ribasso d'asta), senza superare il costo massimo a vano, si provvederà autonomamente dagli I.A.C.P. con lo stesso iter adottato per l'approvazione dei progetti;

La necessità infine di stipulare una convenzione tra Regione, I.A.C.P. e Stazione Appaltante diversa dall'I.A.C.P. per i programmi relativi alla generalità dei lavoratori discende principalmente dalla circostanza che l'I.A.C.P. sarà il proprietario degli alloggi (art.61 legge 865) e ne dovrà tenere la gestione, mentre la Stazione Appaltante dovrà solo costruirli.-

Pertanto, in mancanza di esplicite disposizioni di legge che specifichino gli spazi di competenza della Stazione Appaltante e dell'I.A.C.P. è necessaria la stipula della convenzione nella quale la Regione deve intervenire quale organo programmatore e che, in caso di conflitto tra I.A.C.P. e Stazione Appaltante, stabilisca le relative competenze.-

Pertanto:

- gli I.A.C.P., per i canali A e B, non debbono stipulare alcuna convenzione con la Regione.-

L'art.57 1° comma dispone che i programmi costruttivi della Generalità dei lavoratori da eseguirsi con i fondi ex-Gescal sono di competenza degli I.A.C.P. nonché delle Cooperative e loro Consorzi.-

Nello stesso comma dopo Cooperative e loro Consorzi, vi sono le parole "mediante convenzione".

Una prima interpretazione ha condotto alla conclusione che anche per gli I.A.C.P. sia necessaria la convenzione.-

Da un più attento esame, anche letterale, si può pervenire alla conclusione che la convenzione sia necessaria quando la Stazione Appaltante è la Cooperativa.-

In un primo tempo persistevano dei dubbi considerato che in definitiva la 865 non dava alcuna disposizione per i prelievi dei fondi Gescal.-

Ora l'art.10 del D.M. 1036 definisce le modalità dell'accrescimento delle somme agli I.A.C.P. anche quando non sono Stazioni Appaltanti.-

Dopo un ulteriore esame dell'art.10 si ritiene che anche per il canale C non occorre alcuna convenzione quando la Stazione Appaltante è l'I.A.C.P.-

Da recente comunicazione telefonica pervenuta dall'ANIACAP si conferma che la convenzione non è atto obbligatorio per

gli I.A.C.P.-

E' preannunciato l'invio di uno schema di "Regolamento di attuazione" da parte della predetta Associazione.-

In attesa, si ritiene utile fissare alcuni punti in merito alla procedura per la elaborazione dei "Programmi di intervento" come segue:

I "Programmi di intervento" saranno elaborati dall'I.A.C.P., approvati dal Consiglio di Amministrazione del predetto Istituto ed inviati alla Regione per conoscenza.-

Essi potranno riguardare:

- A)- La costruzione di alloggi a totale carico dello Stato destinati a famiglie allocate in grotte, baracche, ecc. (come specificato al comma "a" dell'art.68 della legge 22/10/1971 n.865) e la demolizione, l'ostruzione o l'inagibilità delle grotte, baracche, ecc. già occupate dagli assegnatari dei nuovi alloggi, non appena questi ultimi saranno stati consegnati; per far fronte alle spese di demolizione, ostruzione, ecc. è autorizzato il prelievo dal fondo per "imprevisti";
- B)- La costruzione di alloggi di tipo economico-popolare per i cittadini più bisognosi (art.68 comma "b" con esclusione delle cooperative);
- C)- Gli interventi per l'esecuzione di opere di manutenzione o risanamento ad abitazioni del tipo economico e popolare (escluse quelle cedute ai sensi del D.P.R. 17/1/1959 n.2) di proprietà dello Stato e degli Enti di edilizia economica e popolare. Per tali tipi di intervento valgono le procedure per la ~~esecuzione dei lavori di costruzione~~ in quanto compatibili con la particolare natura delle opere, l'esecuzione delle quali dovrà avvenire in conformità ad eventuali particolari norme, indicate nel relativo "programma di intervento";
- D)- La costruzione di alloggi destinati alla generalità dei lavoratori dipendenti (art.55 lettera "a");

- E)- L'esecuzione di opere di edilizia sociale;
- F)- L'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferente ai singoli programmi di cui A - B - D, ove il Comune deleghi l'Istituto per la loro costruzione.-

Gli anzidetti programmi fissano i tempi ed i modi di esecuzione dei lavori, gli aspetti tecnici, economici e finanziari dell'intervento ed in particolare le quote di finanziamento destinate alla realizzazione degli alloggi e delle spese di urbanizzazione.-

Gli importi dei "programmi di intervento" comprendono ogni spesa e gravame di qualsiasi genere relativamente agli interventi di cui sono oggetto. In particolare includono la previsione di spesa relativa all'acquisizione dell'area, alla costruzione, alle sistemazioni esterne, recinzioni, allacciamenti ai pubblici servizi, eventuali opere di urbanizzazione, nonché le spese generali, gli oneri vari fiscali e di preammortamento e quant'altro occorra per garantire, agli alloggi e loro pertinenze, condizioni di funzionalità.-

Negli anzidetti "programmi", inoltre, è previsto l'accantonamento di una quota per "revisione prezzi" e di una per "imprevisti", incrementata quest'ultima dagli eventuali ribassi di asta ed eventuali economie.-

Sulla base degli elementi contenuti nei programmi di intervento (elementi della cui attendibilità l'I.A.C.P. assume ogni responsabilità), l'I.A.C.P. provvederà a stipulare con le Amministrazioni Comunali le convenzioni di cui all'ottavo comma dell'art.35 della surrichiamata legge 865.-

=====

CONCLUSIONI DELLA COMMISSIONE

- Si concorda con la tesi riportata in relazione in merito alla

non obbligatorietà della convenzione per gli I.A.C.P.;

- Si attende il nuovo schema di "Regolamento di attuazione" in corso di elaborazione da parte dell'A.N.I.A.C.A.P.;
- Si concorda con la procedura da seguire nell'elaborazione dei "programmi di intervento", così come in relazione.-

La Commissione decide di aggiornare i propri lavori al 18 aprile c.a. alle ore 9 presso la Sede dell'Istituto Case Popolari di Foggia.-

Il presente verbale, in unico originale, viene sottoscritto da tutti i membri della Commissione unica:

- per l'I.A.C.P. di TARANTO: [Signature] [Signature]
- " " " FOGGIA: [Signature] [Signature]
- " " " B A R I: [Signature] [Signature]
- " " " L E C C E: [Signature] [Signature]
- " " " B R I N D I S I: [Signature] [Signature]