

CIRCOLARE 26 MARZO 1966 N. 12480

Ministero dei lavori pubblici – Direzione generale edilizia statale e sovvenzionata – div. XVI-bis:
Norme per i collaudi dei fabbricati costruiti da cooperative edilizie fruente di contributo statale e per la ripartizione delle spese fra i singoli soci.

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° luglio 1926 n. 9400 (§1122) 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 economica e popolare, 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, vevoli 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 (2).

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 t.u. 28 aprile 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 tener 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 un gruppo di soci le eventuali maggiori spese sostenute – necessariamente – 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. E' 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 materiali impiegati, 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 intervenute 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 evenienza 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 4° del titolo XII del t.u. 28 aprile 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 constatazione, 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 eccezionali casi, 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 di (eventuale) 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 dei 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 sopra indicati.

Coefficiente di destinazione. – ha il fine di stabilire una valutazione degli spazi costituenti l'alloggio in relazione alla misura della loro utilità. E' 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 l'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 tra 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

E' 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 ascensori 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 spettare 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 ps il piano scantinato, pt il piano terreno, pr l'eventuale piano rialzato, p1 il primo piano, si indicano i piani sovrastanti con indici variabili da 2 a n

ps : 0,75

pt : 0,85

pr : 0,90

p1 : 0,95

da p2 a pn-2 : 1,00

pn-1 : 1,00 con detrazioni eventuali

pn : 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 ps, pt, pr si ritiene equo assegnare il coefficiente 1,00 a p1 mentre da p2 a pn 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 dai valori di appetibilità commerciale.

Coefficiente di orientamento. – Deve tener conto di tutti i vantaggi 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-W pur non essendo proporzionale all'angolo di rotazione. I valori da adottare sono:

- quadrante SE-SO: 1,00 - 0,97
- quadrante NE-SE: 0,97 - 0,90
- quadrante NO-SW: 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. E' 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 chiostrine 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 di luminosità in relazione al rapporto tra superficie delle finestre e superficie degli ambienti siano i seguenti:

indicando con $K=S_f/S_a$ detto rapporto:

per $K=1/6$ o maggiore $l=1,000$

per $K=1/7$ $l=0,965$

per $K=1/8$ $l=0,940$

per $K=1/9$ $l=0,920$

per $K=1/10$ $l=0,900$

per spazi aperti $l=1,000$

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.

E' 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 superi il valore di 5 cm. 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; il 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 t.u. 28 aprile 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.

E' abrogata la circolare 1° luglio 1926 n.94.

* * *

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