Deliberazione G.R. del 23 gennaio 1995, n. 29-42602

Publicata sul Bollettino Ufficiale n. 9 del 1 marzo 1995

Oggetto: "Limiti massimi di costo per gli interventi di Edilizia Residenziale Sovvenzionata e di Edilizia Residenziale Agevolata - Legge 5 agosto 1978, n. 457 - D.M. 5 agosto 1994."

Allegato

L'art. 4, lettera g), della legge 5.8.1978, n. 457, attribuisce alle regioni il compito di definire i costi massimi ammissibili nell'ambito dei limiti di cui alla lettera n), dell'art. 3 della stessa legge, per gli interventi di edilizia residenziale pubblica.

Il Ministero dei Lavori Pubblici Segretariato Generale del Comitato per l'Edilizia Residenziale, con decreto del 5 agosto 1994, pubblicato sulla G.U. n. 194 del 20.8.1994, ha determinato i nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata. Il citato decreto ha introdotto degli elementi innovativi che possono essere così riassunti:

- a) massimali di costo unici per l'edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata;
- b) ridefinizione delle soglie di costo degli interventi (C.B. = costo base, C.R. = costo realizzazione, C.T. = costo totale);
- c) introduzione del parametro "qualità aggiuntiva dell'intervento", quale requisito per la maggiorazione del costo base;
- d) introduzione dell'acquisizione dell'immobile nel calcolo del massimale di costo del recupero;
- e) scorporo dell'I.V.A. che non rientra nel calcolo del massimale di costo per l'edilizia sovvenzionata;
- f) aggiornamento annuale del costo di realizzazione all'indice ISTAT.

In ordine al punto c) il citato decreto definisce la "qualità aggiuntiva" con riferimento alla stipula di polizza assicurativa, all'adozione di un piano di qualità ed al miglioramento del comfort ambientale. In particolare la dotazione di polizza assicurativa costituisce elemento imprescindibile dall'intervento ed in quanto tale è un requisito essenziale. Per quanto riguarda il piano di qualità dell'intervento ed il miglioramento del comfort ambientale, il decreto non individua specifici requisiti prestazionali per la valutazione dei progetti. In pendenza di direttive ministeriali in materia, la verifica della "qualità aggiuntiva" dovrà essere effettuata con riferimento alle risultanze dell'analisi sui costi-benefici, condotte in relazione alle tecniche costruttive adottate ed ai materiali utilizzati, nonché ai successivi costi di manutenzione e gestione degli edifici.

L'art. 7 del citato decreto demanda alle Regioni il compito di articolare e graduare l'applicazione dei massimali di costo, tenuto conto delle condizioni locali.

In relazione al precedente D.M. n. 61 del 26.4.1991 ed alla deliberazione della G.R. del 2.8.1991, n. 109-8276, si ritiene opportuno per l'Edilizia Residenziale Sovvenzionata confermare la graduazione dei limiti di costo di recupero edilizio con specifico riferimento alle definizioni degli interventi di cui all'art. 31 lett. c), d) ed e), della legge n. 457/78 e dell'art. 13, lett. c), d) ed e) della legge regionale n. 56/1977.

Con riferimento al punto precedente, è necessario graduare l'applicazione dei massimali di costo di recupero per adeguarli alle diverse difficoltà di intervento e alle caratteristiche che le opere assumono. In particolare è opportuno incrementare il costo base di riferimento per gli interventi edilizi di tipo conservativo da eseguire su complessi di interesse storico-artistico e/o ambientale o documentario, in quanto generalmente soggetti a prescrizioni normative di salvaguardia più onerose. Per converso, qualora si proceda ad operazioni di ristrutturazione urbanistica che comportino demolizioni integrali di parti edificate e la successiva riedificazione delle aree rese libere, il costo di realizzazione tecnica può essere equiparato a quello della nuova edificazione, con il riconoscimento dei costi per le demolizioni, i disallacci e le opere per garantire la sicurezza degli edifici limitrofi e della viabilità.

Il D.M. del 5.8.1994 stabilisce, per la nuova edificazione, oltre al costo base, il costo di realizzazione tecnica dell'intervento (C.R.N.) ed il costo totale dell'intervento (C.T.N.). Ai fini della verifica della congruità economica complessiva dell'intervento, pur mantenendo l'articolazione dei costi prevista dal Decreto Ministeriale, si ritiene opportuno fare riferimento al C.R.N. in quanto rappresentativo del costo di costruzione dell'immobile. Per quanto concerne l'ammontare degli oneri complementari che concorrono alla determinazione del costo totale dell'intervento, l'incidenza degli stessi, di norma, non potrà eccedere il 50% del C.R.N. Il C.T.N. per gli interventi di edilizia sovvenzionata non comprende la quota relativa all'I.V.A.

Per gli interventi di recupero edilizio, analogamente alla nuova costruzione, la verifica della congruità economica dell'intervento è effettuata con riferimento al costo di realizzazione tecnica del recupero primario (C.R.P.) e al costo di realizzazione tecnica del recupero secondario (C.R.S.). Occorre rilevare che i massimali considerati per il recupero secondario degli interventi di restauro - risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, lett. c) e d), art. 31, legge 457/78, sono stati incrementati per l'Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata, rispetto al limite stabilito dal citato D.M. 5.8.94, al fine di adeguarli alle specifiche situazioni economiche e territoriali esistenti.

Per quanto concerne gli interventi di edilizia residenziale agevolata si ritiene di applicare i limiti massimi di costo indicati dal D.M. senza differenziazione dei costi in base ai tipi di intervento di cui alle lett. c), d) ed e), dell'art. 31, L. 457/78.

Tale determinazione è conseguente alla tipologia del finanziamento proprio dell'edilizia agevolata in quanto il contributo finanziario garantisce solo parzialmente i costi dell'intervento.

Occorre rilevare che i prezzi di vendita degli alloggi di nuova costruzione o di recupero edilizio con fondi di edilizia agevolata sono disciplinati da specifiche convenzioni tra i soggetti attuatori ed il Comune interessato dall'intervento ai sensi dell'art. 35, Legge 865/71 e art. 7, Legge 10/77.

Per quanto riguarda il costo di acquisizione di immobili da recuperare, i limiti stabiliti dal D.M. 5.8.1994, non sono rappresentativi dei valori medi del mercato regionale, in quanto nettamente inferiori ai costi rilevati con la programmazione degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata del VII e VIII progetto biennale. Considerato l'andamento del mercato regionale dei costi di acquisizione di immobili da recuperare, la scarsa disponibilità di immobili già di proprietà degli Enti Attuatori, nonché la carenza di risorse finanziarie in capo agli stessi da destinare ad eventuale integrazione del finanziamento, si ritiene necessario incrementare il costo totale (C.T.R.) stabilito dal citato D.M. La determinazione del costo di acquisto dell'immobile è demandata all'Ente Attuatore, sulla base di perizia di stima asseverata.

Ritenuto di dover provvedere sollecitamente, sulla base delle considerazioni sopra svolte, all'aggiornamento dei limiti di costo attualmente in vigore, in quanto gli interventi localizzati a seguito delle deliberazioni C.R. 689-15149 del 12.10.1993 e 879 - C.R. 12428 del 20.9.1994 devono fare riferimento ai nuovi massimali di costo indicati dal decreto ministeriale del 5.8.1994.

La Giunta Regionale

- udita la relazione dell'Assessore competente;
- viste le leggi 5.8.1978, n. 457 e 17.2.1992, n. 179;
- visto il Decreto Ministeriale 5.8.1994;
- considerato che occorre determinare i costi massimi ammissibili per l'edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata, ai sensi dell'art. 7 del D.M. 5.8.1994 e dell'art. 4 della legge 457/78.

Con voto unanime, espresso nelle forme di legge

d e l i b e r a

- di approvare i costi massimi ammessi per l'edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata, come risulta dall'allegato "A", che fa parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

La presente deliberazione sarà integralmente pubblicata, compreso l'allegato "A", sul B.U.R. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 65 dello Statuto.