

Circ.Ass. 6 maggio 1999, n. 3616 (1).

Legge regionale 24 luglio 1997, n. 25, artt. 1 e 4 - Note esplicative alla compilazione dei Quadri tecnici economici (Q.T.E.) approvati con decreto 14 gennaio 1999.

Con decreto assessoriale 14 gennaio 1999, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana n. 9 del 20 febbraio 1999, sono stati approvati i modelli di Quadro tecnico economico (Q.T.E.) ai fini dell'applicazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale agevolata che usufruiscono delle promesse di finanziamento per il recupero di immobili a prevalente destinazione residenziale, esistenti anche nei centri storici, ovvero, per l'acquisizione di immobili costruiti in corso di costruzione, da sottoporre a interventi di ristrutturazione, completamento o ricostruzione, come nelle previsioni degli artt. 1 e 4 della legge regionale 24 luglio 1997, n. 25.

Al fine di rendere più agevole la compilazione dei citati Quadri tecnici economici, si è ritenuto opportuno predisporre le unite note esplicative, nonché fornire indicazione della documentazione da accompagnare ai Q.T.E. in questione, per il conseguimento del visto ex artt. 41 e 43, legge regionale n. 86/81, ed al Quadro tecnico economico già adottato per la realizzazione di interventi costruttivi ex novo.

Allegato

Note esplicative per la compilazione dei quadri tecnici economici (Q.T.E.)

Acquisizione immobile costruito e ultimato
Acquisizione immobile, completamento
Acquisizione immobile, recupero primario e secondario
Acquisizione immobile, ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria
Acquisizione immobile, ricostruzione

Le cooperative edilizie ed i professionisti incaricati della progettazione e/o della direzione dei lavori dovranno compilare gli spazi contraddistinti dalla lett. a).

QUADRO Q1 - Q2

Dovranno essere compilati in ogni loro parte a cura del sodalizio o dal professionista incaricato della progettazione e/o direzione dei lavori.

QUADRO Q3

Nelle relative colonne dovrà indicarsi:

Colonne da 2 a 4

Le indicazioni di progetto in maniera da individuare le varie unità abitative.

Nelle colonne 6, 7, 8 e 9 saranno esposte le superfici utili reali massime ammissibili ai sensi della legge regionale n. 25/97, art. 5, comma 2.

Colonna 6

La superficie utile netta (S.U.) di ciascuna unità abitativa con massimo mq 132.

Colonna 7

La superficie (eventuale e se prevista a tale precipuo titolo in progetto) degli spazi destinati ad armadi a muro con eccedenza sino al 5% di S.U.

Colonna 8

La superficie utile netta di eventuali botteghe artigiane con un massimo di mq 66 ciascuna. Tali locali dovranno essere assegnati ai soci che esercitano attività artigianali (art. 1, legge regionale n. 79/75, comma 2°), tranne che nel caso in cui non siano imposte dal locale strumento urbanistico.

In quest'ultima evenienza le relative superfici saranno estrapolate dal Q.T.E. e gli oneri economici saranno a totale carico dei soci.

Colonna 9

La somma delle colonne 6, 7 e 8.

Nelle colonne 10, 11 e 12 saranno esposte le superfici utili convenzionali cioè quelle ammesse a finanziamento con superficie massima ammissibile ai sensi della legge regionale n. 79/75, art. 1, comma 2°.

Colonna 10

La superficie utile netta (S.U. ammissibile a finanziamento) di ciascuna unità abitativa con massimo mq 110 (convenzionale).

Colonna 11

La superficie utile netta di eventuali botteghe artigiane con un massimo di mq 55 ciascuna (convenzionale).

Colonna 12

La somma delle colonne 10 e 11.

Nelle colonne 13, 14, 15, 16 e 17 saranno esposte le superfici non residenziali reali con un massimo del 54% della S.U. totale (col. 12).

Colonna 13

La superficie netta non residenziale di pertinenza di ciascuna unità abitativa (es.: balconi, logge, terrazze, ecc.).

Colonna 14

La superficie delle cantine con l'indicazione preventiva dell'unità abitativa cui appartiene.

Colonna 15

Il totale delle superfici nette non residenziali costituenti parti comuni condominiali (porticati, androne, scale, sottotetti e volumi tecnici in genere) con esclusione delle S.N.R. indicate nella colonna 14.

Colonna 16

La somma delle colonne 13, 14 e 15.

Colonna 17

La superficie del posto macchina coperto o dall'autorimessa singola con massimo 30 mq.

ciascuna.

Come per la cantina, anche per l'autorimessa singola dovrà essere indicato preventivamente

l'abbinamento autorimessa/alloggio.

Colonna 18

Saranno esposte le superfici non residenziali convenzionali, con un massimo del 45% della S.U.

totale ammessa a finanziamento (col. 12).

Colonna 19

Saranno esposte le superfici, ammissibili a finanziamento, dei singoli box, con un massimo di mq

25 (convenzionali).

Colonna 20

Il totale delle colonne 18 e 19.

Colonna 21

La superficie complessiva afferente al singolo alloggio come totale S.U. + 0,60 tot. S.N.R.

In termini di colonna: col. 12 + 0,60 × col. 20.

Colonna 22

Il C.R.M. (importo costo di costruzione per singolo alloggio) determinato di volta in volta dal prodotto della S.C. per alloggio (col. 21) per l'importo costo di costruzione a mq (Q4).

Esempio: C.R.M./mq. = importo costo di costruzione (costo dell'immobile + opere di

completamento) : Totale colonna 21

C.R.M. (alloggio) = C.R.M./mq × S.C. alloggio

Colonna 23

Il C.T.N. (costo di costruzione totale programma edilizio per singolo alloggio) determinato di volta

in volta dal prodotto S.C. per alloggio (col. 21) per il costo totale del programma edilizio a mq. (Q.4).

Esempio:

C.T.N./mq. = costo programma edilizio : Totale colonna 21

C.T.N. (alloggio) = C.T.N./mq. X S.C. alloggio

Colonna 24

Costo finanziabile per singolo alloggio: massimo L. 148.000.000.

In merito ai Q.T.E. relativi al recupero primario, secondario e manutenzione straordinaria, la

compilazione dalla colonna 6 alla colonna 21 rimane invariata rispetto agli alti Q.T.E.

Colonna 22

Il C.R.T. (costo di realizzazione tecnica per singolo alloggio) determinato di volta in volta dal

prodotto della S.C. per alloggio (col. 21) per l'importo del costo di realizzazione tecnica a mq
(Q.4) = costo base + condizioni aggiuntive.

Colonna 23

Il C.T.I. (costo totale dell'intervento per singolo alloggio) determinato di volta in volta dal prodotto S.C. per alloggio (col. 21) per il costo totale d'intervento a mq = costo di realizzazione tecnica + oneri complementari.

Colonna 24

Costo finanziabile per singolo alloggio massimo L. 148.000.000.
Per il Q.T.E. relativo all'acquisizione di immobile e ricostruzione, si applicano i costi di cui al decreto assessoriale 24 giugno 1996 (C.B.N. L./mq 800.000).

Immobile costruito e ultimato

Documenti necessari per l'ottenimento del visto ai sensi degli artt. 41 o 43, legge regionale n. 86/81 da produrre in cinque copie

- 1) Copia conforme della concessione edilizia con allegato progetto recante visti e pareri preliminari.
- 2) Elaborati quotati relativi al rilievo dello stato di fatto, a firma di un tecnico abilitato e del presidente della cooperativa, con planimetrie degli alloggi, pertinenze e parti comuni riportanti il calcolo analitico delle S.U. e delle S.N.R.;
- 3) Relazione descrittiva dell'immobile, a firma di un tecnico abilitato, ed attestante, tra l'altro, l'efficienza statica delle strutture.
- 4) Quadro tecnico economico (Q.T.E.).
- 5) Copia conforme dei certificati di abitabilità e agibilità.
- 6) Copia conforme del certificato di conformità delle strutture rilasciato ai sensi dell'art. 28 della legge n. 64/74, o copia conforme del certificato di idoneità sismica, depositato presso il Genio civile, nel caso di edificio oggetto di concessione edilizia in sanatoria.
- 7) Copia conforme della perizia di stima dell'immobile effettuata dall'Ufficio tecnico comunale secondo i metodi canonici.
- 8) Copia conforme del compromesso o dell'atto di acquisto con gli estremi di registrazione.
- 9) Copia conforme della convenzione o atto d'obbligo, ove dovuti, con gli estremi di registrazione.
- 10) Copia della parcella preventiva, relativa alle spese tecniche, vistata dall'ordine professionale competente.
- 11) Copia conforme degli atti relativi alle voci per spese generali previste dal decreto ministeriale 5 agosto 1994 e successiva circolare CER 16 gennaio 1995, n. 28/segr. (progettazione, direzione dei lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche).
- 12) Dichiarazione, a firma del presidente della cooperativa, con la quale si attesti che l'immobile non è stato realizzato con il beneficio di finanziamenti o contributi discendenti da leggi statali o regionali.

Recupero

Documenti necessari per l'ottenimento del visto ai sensi degli artt. 41 o 43, legge regionale n. 86/81 da produrre in cinque copie

- 1) Copia conforme della concessione edilizia con allegato progetto di recupero recante visti e pareri preliminari, ovvero elaborati progettuali di recupero muniti del parere della commissione edilizia comunale.
- 2) Copia conforme del computo metrico delle opere da realizzare e capitolato speciale d'appalto.
- 3) Relazione descrittiva dell'immobile oggetto di recupero a firma di un tecnico abilitato, con allegata documentazione fotografica e relativa planimetria con punti di vista, attestante, tra l'altro, l'efficienza statica delle strutture.
- 4) Planimetrie quotate, a firma di un tecnico abilitato e del presidente della cooperativa, degli alloggi, pertinenze e parti comuni, riportanti il calcolo analitico delle S.U. e delle S.N.R.
- 5) Copia conforme del nulla osta rilasciato dal Genio civile ai sensi dell'art. 18 della legge n. 64/74.
- 6) Quadro tecnico economico (Q.T.E.).
- 7) Copia conforme della perizia di stima dell'immobile effettuata dall'ufficio tecnico comunale secondo i metodi canonici.
- 8) Copia conforme della delibera di giunta municipale di localizzazione ed assegnazione dell'immobile (esproprio).
- 9) Copia conforme della convenzione o atto d'obbligo, ove dovuti, con gli estremi di registrazione.
- 10) Copia conforme del compromesso o dell'atto di acquisto, con gli estremi di registrazione.
- 11) Copia conforme del contratto di appalto, se già stipulato, con gli estremi di registrazione.
- 12) Copia conforme dei documenti probatori relativi alle voci "condizioni tecniche aggiuntive" previste nel quadro Q.4 del Quadro tecnico economico (Q.T.E.).
- 13) Copia della parcella preventiva, relativa alle spese tecniche, vistata dall'ordine professionale competente.
- 14) Copia conforme degli atti relativi alle voci per spese generali previste dal decreto ministeriale 5 agosto 1994 e successiva circolare CER 16 gennaio 1995, n. 28/segr. (progettazione, direzione dei lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche).
- 15) Relazione tecnica afferente le indagini preliminari, strutturali e geognostiche, se effettuate, nonché le fatture, debitamente quietanzate e intestate alla cooperativa, rilasciate dalla ditta che ha eventualmente eseguito le indagini e gli esami di laboratorio connessi.
- 16) Copia conforme delle quietanze di pagamento degli oneri di urbanizzazione, oppure documentazione comprovante la determinazione dell'importo dovuto.
- 17) Dichiarazione, a firma del presidente della cooperativa con la quale si attesti che l'immobile non è stato realizzato con il beneficio di finanziamenti o contributi discendenti da leggi statali o regionali.

Immobile da acquisire e da completare

Documenti necessari per l'ottenimento del visto ai sensi degli artt. 41 o 43, legge regionale n. 86/81 da produrre in cinque copie

L'immobile che la cooperativa acquisisce deve avere le seguenti caratteristiche: La struttura portante deve essere completata in ogni sua parte, comprensiva di tamponatura e

copertura:

- 1) copia conforme della concessione edilizia originaria con allegato progetto recante visti o pareri preliminari;
- 2) copia conforme della concessione edilizia di completamento con allegato progetto recante visti e pareri preliminari, ovvero, elaborati progettuali di completamento muniti del parere della commissione edilizia comunale;
- 3) planimetrie quotate, a firma di un tecnico abilitato e del presidente della cooperativa, degli alloggi, pertinenze e parti comuni, riportanti il calcolo analitico delle S.U. e delle S.N.R.;
- 4) Quadro tecnico economico (Q.T.E.);
- 5) copia conforme del nulla osta rilasciato dal Genio civile ai sensi dell'art. 18 della legge n. 64/74, o copia conforme del certificato di idoneità sismica, depositato presso il Genio civile, nel caso di edificio oggetto di concessione edilizia in sanatoria;
- 6) copia conforme della perizia di stima dell'immobile effettuata dall'ufficio tecnico comunale secondo i metodi canonici;
- 7) copia conforme del compromesso o dell'atto di acquisto con gli estremi di registrazione;
- 8) copia conforme della convenzione o atto d'obbligo, ove dovuti, con gli estremi di registrazione;
- 9) copia conforme della perizia giurata sullo stato di consistenza dell'immobile, rilasciata da un tecnico abilitato (in percentuale e in lire), con allegata documentazione fotografica e relativa planimetria con punti di vista, attestante, tra l'altro, l'efficienza statica delle strutture;
- 10) copia conforme della perizia di stima con allegato computo metrico e capitolato relativamente alle opere di completamento;
- 11) copia conforme dell'eventuale contratto d'appalto con gli estremi di registrazione;
- 12) copia conforme dei documenti probatori relativi alle voci "condizioni tecniche aggiuntive" previste nel quadro Q.4 del Quadro tecnico economico (Q.T.E.);
- 13) copia della parcella preventiva, relativa alle spese tecniche, vistata dall'ordine professionale competente;
- 14) copia conforme degli atti relativi alle voci per spese generali previste dal decreto ministeriale 5 agosto 1994 e successiva circolare CER 16 gennaio 1995, n. 28/segr. (progettazione, direzione dei lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche);
- 15) dichiarazione, a firma del presidente della cooperativa, con la quale si attesti che l'immobile non è stato realizzato con il beneficio di finanziamenti o contributi discendenti da leggi statali o regionali.

Edificazione ex novo, documenti necessari per l'ottenimento del visto ai sensi degli artt. 41 o 43 della legge regionale n. 86/81 primo progetto

Il progetto dovrà essere redatto nel rispetto delle disposizioni in materia e delle norme di attuazione delle stesse, gli alloggi dovranno avere le caratteristiche tipologiche definite ai sensi dell'art. 1, legge regionale n. 79/75 e art. 6, 4° comma, della legge regionale n. 86/81:

- superficie utile netta (S.U.) di ciascuna unità abitativa con max mq 110, intendendosi per S.U.

la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle sfoglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre (legge regionale n. 79/75, art. 1, comma 2°) sono tollerate, ai sensi dell'art. 15 della legge regionale n. 37/84, ma sono coperte

da mutuo, eccedenze fino al 2% del limite massimo di superficie utile consentita, purché siano

destinate per la realizzazione di armadi a muro;

- numero dei vani esclusi gli accessori: minimo 2 - massimo 5;

- la superficie non residenziale dovrà essere contenuta entro il limite massimo del 45% del

totale della superficie utile (S.N.R. = somma delle superfici non residenziali degli alloggi quali:

balconi, cantine o soffitte e quelle di pertinenza dell'edificio quali: androni, scale, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, ecc.);

- superficie garage o posto macchina coperto non dovrà superare mq 25 (le corsie di manovra

strettamente necessarie non verranno computate nelle S.N.R.);

- gli eventuali porticati imposti dallo strumento urbanistico che comportino una eccedenza del

45% della S.U., ancorché tollerati costruttivamente, dovranno essere esclusi dal Q.T.E.;

- le botteghe artigiane, unità immobiliari a se stanti, fruibili autonomamente e destinate ad

attività economiche, la cui superficie utile non può eccedere il limite di mq 55. Tali locali dovranno

essere assegnati ai soci che esercitano attività artigianale (art. 1, legge regionale n. 79/75, comma

2), tranne nel caso in cui non sono imposte dal locale strumento urbanistico, in quest'ultima

evenienza, le relative superfici saranno estrapolate dal Q.T.E. e gli oneri di realizzazione saranno a

totale carico dei soci.

Il progetto dovrà essere presentato in 5 copie, corredato di:

- relazione tecnica;

- elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni, ecc.);

- tabella indicante i parametri percentuali per la valutazione dei lavori di appalto;

- planimetria degli alloggi tipo e dei locali condominiali con le relative misure e calcolo analitico della S.U. e della S.N.R.

Detto progetto dovrà essere munito del visto d'approvazione della commissione edilizia comunale e della concessione edilizia oppure, in alternativa alla concessione, del visto di conformità agli strumenti urbanistici, sottoscritto congiuntamente dal sindaco e dal capo ripartizione competente (art. 9 della legge regionale n. 19/72, circolare Assessorato regionale del territorio n. 3905 del 20 gennaio 1993 e successiva).

Inoltre, il progetto dovrà recare altri eventuali visti e pareri che si rendessero necessari in base a regolamenti locali ed alla legge.

Altri documenti da allegare al progetto:

- n. 5 copie di Q.T.E., compilato in ogni sua parte dal progettista, contenente le indicazioni delle caratteristiche costruttive tipologiche ed economiche dell'immobile;
- n. 2 copie conformi all'originale della convenzione con gli estremi della registrazione fiscale, redatta ai sensi dell'art. 35, legge n. 865/71 e complete della delibera di assegnazione dell'area (nel caso di esproprio), oppure, n. 2 copie conformi all'originale della convenzione con gli estremi della registrazione fiscale, redatta a sensi dell'art. 8 della legge n. 10/77 e complete della delibera di assegnazione dell'area, o in alternativa, l'atto unilaterale d'obbligo previsto dall'art. 7 della stessa legge (in caso di acquisto).

Documenti relativi al Quadro Q4 del Q.T.E., condizioni tecniche aggiuntive al costo base

1) Fondazioni indirette o speciali

- n. 2 copie della relazione geologica e quella geotecnica sulla cui scorta è stato redatto ed approvato il relativo progetto di attuazione del tipo di fondazioni da adottarsi;
- n. 2 copie del progetto vistato dall'organo tecnico competente;
- n. 2 copie di relazione a firma del D.L., che quantifichi l'esatta spesa da sostenere per la posa in opera delle sole fondazioni speciali, e che attesti che l'onere da sostenere, in rapporto alla superficie complessiva totale di Q.T.E., non superi le 40.000 a mq (decreto assessoriale n. 1476 del 26 giugno 1996 e decreto assessoriale del 12 marzo 1997 punto 2.1.f);

2) Sistemazione esterna onerosa

Analogo criterio si utilizzerà per tale voce di spesa per la quantificazione dell'onere riferito, però, ad un max di L. 10.000 mq.

Per gli interventi costruttivi di cui sopra, se la spesa dovesse richiedere ulteriori oneri, oltre i tetti massimi stabiliti (L. 40 000/mq e L 10.000/mq) detto onere resta a carico del soggetto attuatore.

Documenti relativi al Quadro Q5 del Q.T.E., oneri complementari

1) Spese tecniche generali

- n. 2 copie della parcella preventiva, vistata dall'ordine professionale competente, esibita dal professionista incaricato della progettazione e/o della D.L. In mancanza di detta parcella, si farà riferimento alla tabella professionale degli ingegneri ed architetti categoria 1 c.

2) Prospezioni geognostiche

- n. 2 copie conformi all'originale della o delle fatture della ditta esecutrice, intestate alla cooperativa stessa, regolarmente quietanzate, relative all'esecuzione della campagna dei sondaggi e degli esami di laboratorio delle prove per la determinazione delle loro caratteristiche fisico-meccaniche utili a stabilire, il tipo di fondazioni da adottare e la portanza del sedime, essendo unicamente riferibile a tale spesa la voce "prospezioni geognostiche" nel Q.T.E.

3) Acquisizione area

n. 2 copie conformi all'originale di:

- certificazione comunale attestante la localizzazione e l'estensione dell'area strettamente necessaria per la realizzazione del programma costruttivo;
- in caso di esproprio, dovrà essere allegato il piano particellare d'esproprio e l'elenco delle ditte espropriande;
- stima d'esproprio redatta dal professionista incaricato, in base alle disposizioni dell'art. 13 della legge 15 gennaio 1985, n. 2892 (nota come legge di Napoli) con le modifiche introdotte dall'art. 5 bis della legge 8 agosto 1992, n. 359 di conversione del decreto legislativo 19 luglio 1992, n. 333

(circolare Assessorato regionale della cooperazione n. 6490 del 5 ottobre 1994 capoverso 22.1 e 22.9 ultimo comma);

- in caso di acquisto dell'area da parte del sodalizio, dovrà essere esibito l'atto (o gli atti) di compravendita munito degli estremi di registrazione fiscale e perizia di stima. L'importo quantitativamente più basso verrà ammesso nel Q.T.E.

4) Oneri di urbanizzazione

n. 2 copie conformi all'originale:

- di ricevute, debitamente quietanzate rilasciate da chi di competenza, riportanti come causali dell'avvenuto versamento il corrispettivo per oneri di urbanizzazioni;

oppure

- certificato rilasciato dall'amministrazione comunale, che attesti l'esatto importo dovuto per detti oneri;

oppure

- computo metrico relativo al progetto delle opere di urbanizzazione, preventivamente approvato dall'ufficio tecnico comunale;

oppure

- verrà inserito nel Q.T.E., l'importo risultante dalla convenzione o dalla concessione edilizia.

Edificazione ex novo,

documenti necessari per l'ottenimento del visto ai sensi degli artt. 41 o 43 della legge regionale n. 86/81 per integrazione

- n. 5 copie di Q.T.E. compilato in ogni sua parte dal progettista;

- n. 2 copie conformi all'originale del contratto di appalto munito degli estremi di registrazione fiscale;

- n. 2 copie della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa dal D.L. attestante che i lavori non sono stati ultimati alla data di presentazione della richiesta di integrazione mutuo all'Assessorato regionale della cooperazione;

- n. 2 copie del verbale di inizio lavori;

- n. 2 copie della richiesta di integrazione mutuo presentata all'Assessorato regionale della cooperazione;

- nel caso in cui i lavori si siano protratti oltre il termine contrattuale, occorrerà anche una relazione-dichiarazione resa dal D.L. ai sensi della legge n. 15/68, che giustifichi il protrarsi degli stessi oltre il termine contrattuale per cause non imputabili né alla cooperativa edilizia né all'impresa esecutrice.

Nel caso di variazioni delle voci relative ai quadri Q4 e Q5 del Q.T.E., rispetto a quello approvato in precedenza, si applica quanto detto in precedenza per i progetti di li' presentazione.

Documenti necessari per l'approvazione di progetti di variante

- n. 5 copie del progetto di variante munito di tutti i visti necessari per legge;

- n. 5 copie delle planimetrie degli alloggi tipo e dei locali condominiali con le relative misure e calcolo analitico della S.U. e della S.N.R.;

- n. 2 copie di eventuale concessione edilizia.

Attestato di conformità degli alloggi

L'attestato di conformità (ex art. 8, legge regionale n. 55/82) degli alloggi realizzati dovrà essere

rilasciato, a lavori ultimati, dall'ufficio del Genio civile competente per territorio o dal comune in cui viene realizzato il programma sociale.

Si precisa che prima del rilascio di detto attestato, per qualsiasi variante apportata in corso

d'opera, dovrà essere predisposta apposita perizia, che dopo essere sottoposta a tutte le approvazioni e/o autorizzazioni dei competenti organi comunali, dovrà altresì essere sottoposta all'esame dell'organo tecnico per il rilascio del visto ai sensi dell'art. 41 della legge regionale n. 86/81 (circolare assessoriale n. 1799 del 4 aprile 1989).

(1) Circolare dell'Assessorato regionale per la cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca, pubblicata sulla Gazz. Uff. Reg. sic. 2 luglio 1999, n. 31.