

Comunicato n. 57 del 11/06/2009

Alle Società Organismo di Attestazione

Loro Sedi

OGGETTO: Criteri di valutazione dei lavori eseguiti e dei relativi importi nel caso di opere di edilizia abitativa di cui all'art. 25, comma 4 del D.P.R. n. 34/2000

Nell'esercizio del potere di vigilanza sul sistema di qualificazione e, in particolare, nell'ambito dei procedimenti di controllo sulle attestazioni rilasciate dalle SOA, questa Autorità ha monitorato differenti modalità di valutazione da parte delle SOA dei lavori eseguiti e dei relativi importi nel caso di opere di edilizia abitativa.

Al fine di uniformare la valutazione delle opere di edilizia abitativa questa Autorità ritiene opportuno fornire le seguenti indicazioni.

L'art. 25, comma 4 del D.P.R. n. 34/2000 prevede che *"nel caso di opere di edilizia abitativa, si fa riferimento al costo totale dell'intervento (C.T.N.) così come determinato dai soggetti competenti secondo le norme vigenti, moltiplicato per la superficie complessiva (S.C.) e maggiorato del 25%"*.

Il costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.) è costituito, ai sensi dell'art. 1 comma 1 del D.M. 05/08/1994, dalla somma dei seguenti addendi:

1. costo base di realizzazione (C.B.N.), che rappresenta il costo, riconosciuto all'operatore, per interventi di nuova edificazione, determinato dalle regioni e dalle province autonome di Trento e Bolzano, per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), anche in funzione delle condizioni localizzative e geomorfologiche delle aree;
2. differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento, che rappresenta le maggiorazioni di costo da riconoscersi in relazione alle indicazioni fornite dalle regioni e dalle province autonome di Trento e Bolzano con riferimento ai parametri indicati nel D.M. 05/08/1994;
3. oneri complementari, che comprendono tutti quegli elementi indicati nel D.M. 05/08/1994 (spese tecniche e generali, prospezioni geognostiche ertc.).

La valutazione dei lavori eseguiti e dei relativi importi nel caso di opere di edilizia abitativa deve essere effettuata sulla base della certificazione rilasciata dal direttore dei lavori integrata dalla relativa documentazione tecnico-amministrativa.

Tale certificazione deve riportare i parametri utilizzati per la determinazione dell'importo complessivo del certificato tra cui la superficie complessiva (S.C.), il costo unitario adottato, l'importo complessivo delle lavorazioni eseguite.

In particolare, la superficie complessiva (S.C.) deve essere calcolata esclusivamente secondo quanto indicato all'art. 6 comma 1 e 2 del D.M. 05/08/1994 ed il costo unitario adottato deve riportare il riferimento normativo regionale utilizzato.

Nell'importo complessivo del certificato così determinato, sono comprese, a norma del D.M. 05/08/1994, anche le lavorazioni realizzate per la funzionalità del fabbricato ed inserite nel progetto autorizzato con concessione edilizia o altro provvedimento autorizzativo, valutate tutte nella categoria OG 1.

Eventuali ulteriori lavorazioni realizzate nell'ambito del medesimo intervento diverse dalla categoria OG1, dovranno essere indicate nel certificato dal direttore dei lavori, allegando la relativa documentazione tecnico-economica giustificativa e detratte dall'importo complessivo del C.T.N.; tali lavorazioni, in analogia con quanto indicato dall'art. 73 comma 3 del DPR 554/99 dovranno essere di importo superiore al € 150.000,00 o rappresentare, da sole, il 10% del totale delle lavorazioni eseguite.

Le SOA, nello svolgimento della propria attività, devono effettuare tutte le verifiche della documentazione prodotta dall'impresa, accertando, altresì, la congruità dei dati riportati nella certificazione rilasciata dal direttore dei lavori alle indicazioni riportate nel presente comunicato.

Luigi Giampaolino

Depositato presso la Segreteria del Consiglio in data 13 Luglio 2009

Il Segretario