

2

PIANO INCREMENTO OCCUPAZIONE OPERAIA CASE PER LAVORATORI

Legge 28 - 2 - 49, n. 43
Legge 25 - 11 - 55, n. 1148

4

NORME PER LE COSTRUZIONI DEL SECONDO SETTENNIO
ESTRATTE DA DELIBERE
DEL COMITATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO
E DEL CONSIGLIO DIRETTIVO DELLA GESTIONE INA - CASA

FL. BA. - ROMA



Corporate Heritage
& Historical Archive



PIANO INCREMENTO OCCUPAZIONE OPERAIA CASE PER LAVORATORI

**NORME PER LE COSTRUZIONI DEL SECONDO SETTEENNIO
ESTRATTE DA DELIBERE
DEL COMITATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO
E DEL CONSIGLIO DIRETTIVO DELLA GESTIONE INA - CASA**

INDICE DELLE MATERIE

	<i>Pag.</i>
CAP. I — <i>Criteri costruttivi e modalità per la costruzione di alloggi per lavoratori nel Piano del II settennio:</i>	
A - Aree per quartieri	11
B - Aree per piccoli lotti nei grandi centri	11
C - Aree a disposizione per altre esigenze	11
D - Aree per costruzioni future	12
E - Progetti urbanistici	12
F - Progetti edilizi	13
CAP. II — <i>Tipi di costruzione e costi massimi a vano nel II settennio:</i>	
A - Tipi di costruzione	17
B - Costi a vano	17
CAP. III — <i>Compensi professionali:</i>	
A - Progettazione urbanistica	21
B - Progettazione edilizia	21
C - Capigruppo e coordinatori	21
D - Collaborazione tecnico-economica	21
E - Collaudi	21
F - Valutazione degli importi	22
CAP. IV — <i>Capitolati e appalti:</i>	
A - Capitolati	25
B - Appalti	25
CAP. V — <i>Compiti delle Stazioni Appaltanti:</i>	
A - Obblighi	31
B - Responsabilità	35
C - Compensi	36
CAP. VI — <i>Finanziamento dei lavori, norme contabili, vigilanza e collaudi:</i>	
A - Finanziamento	41
B - Contabilità	41
C - Pagamenti	42
D - Vigilanza	42
E - Collaudi	43

NOTE

1) Attrezzatura delle aree	47
2) Prestiti	48
3) Decentramento	48
4) Attribuzione delle aree libere e delle strade	48

INDICE ALFABETICO

	Pagina	Capit.	Parag.	Punto
Alloggi altezza dei piani	13	I	F	11
— caratteristiche	13	I	F	8-9-13-14
— categorie	17	II	A	1-2
— compilazione carature ed accata- stamento	34	V	A	14-15
— superficie minima	13	I	F	12
Altezza dei piani	13	I	F	11
Appalti a forfait	26	IV	B	5
— invito alla gara	26	IV	B	4
— medie compensate	25	IV	B	1
— migliore offerta	26	IV	B	2
— scorporati	33	V	A	8
— scorporati	26-27	IV	B	6-7
— verbale di aggiudicazione provvi- soria	26	IV	B	3
Aree a disposizione per altre esigenze . .	11	I	C	
— attrezzature stipula convenzione . .	47	nota	1	
— — contributi per opere a carattere sociale	47	nota	1	
— — mutui per pubblici ser- vizi	48	nota	2	
— — decentramento	48	nota	3	
— — costo a vano	17-18	II	B	3-4-5
— — integrazione al costo vano	17	II	B	4
— estensione	11	I	A	2
— densità di popolazione	11	I	A	3
— non coperte - sistemazioni	12	I	E	5
— misurazione e rilievi - compensi . .	36	V	C	2
— per piccoli lotti nei grandi centri . .	11	I	B	
— per costruzioni future	12	I	D	
— raccolta atti e documenti	31	V	A	3
— ricerca e sondaggi del terreno	31	V	A	1
— ripartizione	33	V	A	13
— scelta ed ubicazione	11	I	A	1
— scelta ed acquisizione - compenso . .	36	V	C	1
— sondaggi - compenso	36	V	C	3

	Pagina	Capit.	Parag.	Punto
— varianti	31	V	A	3
— utilizzazione edilizia	11	I	A	3
Capitolati; adozione dei Capitolati Locali	25	IV	A	
Categorie di alloggi	17	II	A	1-2
Collaudo dei lavori	43	VI	E	1
Compensi per accertamento e carature . .	37	V	C	7
— per convenzione con Comuni .	37	V	C	6
— per capigruppo e coordinatori	21	III	C	
— per collaborazione tecnica . .	21	III	D	
— per collaudo	21	III	E	
— per direzione lavori, assistenza al collaudo ecc. ecc.	36	V	C	4
— per misurazione e rilievi . . .	36	V	C	2
— per progettazione edilizia . .	21	III	B	
— per progettazione urbanistica .	21	III	A	
— per scelta ed acquisizione area	36	V	C	1
— per sondaggi	36	V	C	3
— valutazione degli importi per compensi	22	III	F	
Contabilità dei lavori	41	VI	B	1-2
Convenzione compenso	37	V	C	6
— preparazione	34	V	A	19
— stipula	47	nota	1	
Costo a vano integrazione per area attrezz.	17	II	B	4
— — per alloggi provvisti di ri- scaldamento	18	II	B	5
— — per alloggi in località sismi- che	18	II	B	5
— — per alloggi provvisti di can- tine	18	II	B	5
— — per area attrezzata	17-18	II	B	3-4-5
— — per costruzione vera e pro- pria	17-18	II	B	3-4-5
Decentramento	48	nota	3	
Densità di popolazione	11	I	A	3
Direzione dei lavori ed assistenza	33	V	A	9-10-11-12
Distanze fra gli edifici	12	I	E	6
— degli edifici dai confini	12	I	E	6
Invito alla gara	26	IV	B	4
Lavori contabilità	41	VI	B	1-2
— collaudo	43	VI	E	1-2-3
— direzione dei lavori ed assistenza	33	V	A	9-10-11-12
— liquidazione	43	VI	E	2
— ultimati, consegna	43	VI	E	2
— vigilanza	42-43	VI	D	1-2-3
Liquidazione dei lavori	43	VI	E	2
Mutui per pubblici servizi	48	nota	2	

	Pagina	Capit.	Parag.	Punto
Obblighi della Stazione Appaltante	15	V	A	
Prestiti per pubblici servizi	48	nota	2	
Progetti altezza dei piani	13	I	F	11
— caratteristiche degli alloggi	13	I	F	8-9-13-14 13-14
— categorie di alloggi	17	II	A	1-2
— edilizi	13	I	F	
— importo incarichi ai progettisti	32	V	A	4
— nomina dei progettisti	32	V	A	4
— presentazione ed approv. del progetto definitivo	32-33	V	A	5-6
— varianti	35	V	B	3
— urbanistici	12	I	E	4-5-6-7
— — per località con quartieri con più di 100 alloggi	11	I	C	
— per località con stanziamento minore di 30 milioni	32	V	A	5
Quartieri criteri per la progettazione	12	I	E	4-5-6-7
— densità di popolazione	11	I	A	3
— distanze fra gli edifici	12	I	E	6
— rispetto delle norme edilizie locali	12	I	E	7
— scelta delle aree	11	I	A	1-2
— utilizzazione edilizia delle aree	11	I	A	3
Responsabilità delle Stazioni Appaltanti	35	V	B	1-2-3-4
Superfici minime degli alloggi	13	I	F	12
Tempi tecnici	34	V	A	22
— — mancata osservanza	34	V	A	21
Utilizzazione edilizia delle aree	11	I	A	3
Varianti agli alloggi	35	V	B	3
Verbale di aggiudicazione provvisoria	26	IV	B	3
Vigilanza dei lavori	42-43	VI	D	1-2-3

CAPITOLO I

Criteria costruttivi e modalità per la costruzione di alloggi per i lavoratori nel Piano del II settennio

(Delibera n. 7 del 17 gennaio 1957)

A) AREE PER QUARTIERI

1) La scelta delle aree per i quartieri INA-Casa dovrà rispettare la necessità di inserire organicamente i nuovi nuclei residenziali nelle linee direttive del Piano Regolatore Comunale, e secondo le direttrici di sviluppo da questo previste. L'ubicazione dovrà consentire in ogni caso facili collegamenti col centro cittadino e comunque con le zone di lavoro.

2) L'estensione delle aree per i quartieri e unità di abitazione dovrà permettere lo sviluppo di un piano organico, concepito secondo la moderna tecnica urbanistica ed in rapporto alle norme che riguardano gli edifici.

3) L'utilizzazione edilizia delle aree prescelte dovrà essere tale che la densità di popolazione — riferita all'intera superficie del quartiere — sia di circa 300 abitanti per ettaro, salvo casi giustificati in cui si potrà ammettere anche un massimo di 500 abitanti, ferma restando quest'ultima densità per le costruzioni singole, inserite nel tessuto urbano preesistente. La densità deve essere calcolata rapportando il numero dei letti previsti per ogni alloggio alla superficie del terreno aumentata della quota parte degli spazi pubblici di attinenza e limitrofi.

B) AREE PER PICCOLI LOTTI NEI GRANDI CENTRI

Con delibera n. 20 del 28 marzo 1957 il Comitato ha autorizzato fino al 30 giugno 1958 l'impostazione di costruzioni distribuite su aree attrezzate e comprese in piano particolareggiato. Si è ritenuto indispensabile poter disporre di aree comprese nel centro urbano — per il quale già sussistono la rete viaria e la relativa organizzazione dei servizi generali e sociali — allo scopo di consentire la costruzione sollecita di un certo numero di alloggi in quelle località maggiori dove la prevista realizzazione dei centri residenziali comporta tempi tecnici particolari per la delicatezza della progettazione urbanistica e la complessità dei problemi da affrontare per dotare il quartiere dei necessari servizi generali e sociali.

Per far fronte al maggior costo di tali aree la Gestione è stata autorizzata — per le costruzioni da realizzare su aree acquistate nella misura occorrente di massima per non più di 60 alloggi — a derogare alle norme tecniche in vigore — ferme restando quelle relative alla superficie minima degli alloggi — mantenendosi però sempre entro le norme del Regolamento Edilizio.

C) AREE A DISPOSIZIONE PER ALTRE ESIGENZE

Si è altresì disposto (Delibera n. 19 del 28 marzo 1957) che nelle località dove è prevista la costruzione di uno o più gruppi di almeno 100 alloggi, il programma urbanistico debba essere impostato in modo che nel complesso dell'area di ciascun gruppo vengano lasciate, oppor-

tunamente distribuite, zone di aree a disposizione, per un'aliquota tra il 10 % e il 25 % (valutabile caso per caso) dell'area messa a progettazione.

Tali aree dovranno essere tenute a disposizione per un periodo di tempo non inferiore a quattro anni dalla data di immissione negli alloggi dei primi assegnatari, per essere convenientemente utilizzate per ulteriori servizi, od altre esigenze che potranno emergere nel corso dello sviluppo del nuovo quartiere.

D) AREE PER COSTRUZIONI FUTURE

Nella scelta delle aree e nella conseguente progettazione urbanistica potranno essere inoltre incluse anche le aree di cui è stato anticipato l'acquisto — in aggiunta a quelle occorrenti per la realizzazione del programma settennale — in previsione del fabbisogno per le costruzioni che saranno programmate in attuazione dei piani di integrazione provinciali, del piano di ripartizione del fondo Sud-Isole, del piano di revisione nazionale ed eventualmente dei piani annuali posteriori al settennio.

E) PROGETTI URBANISTICI

4) Nella progettazione sia dei quartieri che degli edifici isolati di case per lavoratori è indispensabile tener presente la necessità di realizzare un armonico inserimento delle nuove costruzioni nell'ambiente paesistico ed architettonico, specialmente per quanto riguarda la volumetria e l'altezza dei fabbricati: e ciò non solo in presenza di ambienti monumentali o naturali di particolare pregio, ma in qualsiasi ambiente per tener conto della struttura ambientale preesistente, tanto dal punto di vista edilizio quanto dal punto di vista sociale ed economico.

5) I progetti per i quartieri INA-Casa dovranno comprendere anche lo studio di tutte le attrezzature collettive necessarie al funzionamento integrale del complesso (come chiesa, scuole, asilo-nido, negozi, mercato, centro sociale ed ambulatorio, uffici comunali, posta, cinema, campo sportivo) e la sistemazione delle aree non coperte (come strade di lottizzazione; campi da giuoco, giardini comuni, fontane); le aree con destinazione ad orto-giardino non dovranno pregiudicare l'ampiezza di quelle destinate ad uso comune.

6) Gli edifici dei complessi INA-Casa dovranno rispettare distanze che, in rapporto alle altezze, possano garantire una buona insolazione invernale in tutti gli alloggi. Nel caso di edifici paralleli non si potrà scendere a distanze inferiori ad una volta e mezza l'altezza dell'edificio più elevato.

7) Per tutti gli edifici prospicienti le proprietà confinanti dovranno essere rigorosamente rispettate le norme edilizie locali; in mancanza, il distacco di ogni prospetto finestrato dai confini dell'area non dovrà essere inferiore ai 3/4 dell'altezza del prospetto stesso.

F) PROGETTI EDILIZI

8) Gli alloggi dovranno avere almeno due esposizioni preferibilmente opposte.

Ogni alloggio dovrà essere costituito da un locale di soggiorno, da una o più stanze da letto e da accessori; questi ultimi comprenderanno la cucina, il bagno, l'ingresso, i disimpegni, almeno un ripostiglio ed eventuali vani per armadi a muro. Dovrà inoltre provvedersi ad una adeguata attrezzatura per il servizio, singolo o collettivo, di lavatura e stenditura dei panni.

9) Ogni stanza da letto dovrà essere prevista in modo da accogliere non più di due letti per adulti oltre ad una culla in quelle matrimoniali.

10) I progetti degli edifici, sia per le caratteristiche distributive e funzionali degli alloggi, che per quelle costruttive e formali (come ad esempio il tipo di copertura), dovranno essere rispondenti alle esigenze climatiche nonché alle usanze locali.

Gli edifici non dovranno dar luogo a cortili chiusi.

11) L'altezza dei piani, da pavimento a pavimento dovrà essere normalmente di m. 3,30; tuttavia tenute presenti le norme del regolamento edilizio locale, tale altezza potrà essere ridotta per esigenze climatiche particolari.

Le rampe delle scale comuni dovranno avere una larghezza utile minima di cm. 110, le alzate dei gradini non potranno superare 17 cm.; per le rampe delle case a schiera è consentita una larghezza minima di cm. 95.

12) Le superfici minime utili degli alloggi (misurate al netto dei muri, dei tramezzi, delle logge e balconi) dovranno essere le seguenti:

alloggio di 2 stanze ed accessori:	50 mq.
» » 3 » » »	70 »
» » 4 » » »	90 »
» » 5 » » »	110 »

13) Nel caso di abitazioni che non abbiano direttamente l'accesso ad orto giardino è prescritta la dotazione di una loggia-balcone di dimensioni sufficienti per lo svolgimento di alcune funzioni di vita all'aperto.

14) Allo scopo di garantire la sicurezza e l'oscuramento degli alloggi dovrà essere sempre prescritto l'impiego di gelosie, persiane avvolgibili, sportellini, ecc.

N. B. — La delibera 17-I-1957 è stata assunta dal Comitato di Attuazione previo il Parere n. 241 espresso in data 21-I-1956 dal CONSIGLIO SUPERIORE DEI LAVORI PUBBLICI (Sezioni Riunite VI e I).

Per la stesura dei progetti vincolata al rispetto delle norme di cui sopra gioverà tener presenti i suggerimenti riassunti nel fascicolo 3.

CAPITOLO II

Tipi di costruzioni e costi massimi a vano nel II settennio

(Delibera n. 237 del 20 ottobre 1955)

A) TIPI DI COSTRUZIONE

- 1) E' stata stabilita una distinzione dei tipi di costruzione:
- costruzioni di tipo normale regolate dalle norme tecniche di cui alle delibere n. 49 del 24-V-1950, n. 108 del 21-II-1952 e n. 36 del 20-X-1955;
 - costruzioni del tipo speciale « S » con caratteristiche adeguate alle possibilità economiche delle categorie meno abbienti di lavoratori e realizzabili in deroga alle norme citate, salvo il rispetto delle fondamentali esigenze igieniche e funzionali ed in ogni caso dei regolamenti edilizi dei singoli Comuni.
- 2) Per le costruzioni di tipo « normale », in relazione alle condizioni locali ed alle possibilità economiche medie dei lavoratori delle singole località, i Comuni sono divisi in tre categorie (I, II, III).

B) COSTI A VANO

- 3) I costi massimi a vano si intendono costituiti di due addendi:
- area attrezzata (comprese tutte le reti dei servizi principali, gli oneri per le attrezzature sociali, rischio anticipazioni ai Comuni, ecc.);
 - costruzione vera e propria (compresi gli allacciamenti dei servizi alle reti principali, ed i compensi per progetti, direzione lavori e collaudo).

Per tali addendi sono fissate le seguenti aliquote dei costi massimi a vano:

Tipo di costruzione	Aliquota del costo a vano per area e servizi	Aliquota del costo a vano per la costruzione vera e propria
S	L. . . . 40.000	L. . . . 375.000
I	» . . . 50.000	» . . . 415.000
II	» . . . 60.000	» . . . 425.000
III	» . . . 75.000	» . . . 425.000

4) Con deliberazione del 16 maggio 1957, al fine di consentire un maggior margine per i contributi da destinare alle attrezzature sociali (V. nota n. 1 a pag. 47) il costo a vano dell'area attrezzata è stato integrato nella misura di L. 10.000 per i comuni con un contingente settennale compreso fra 100 e 300 milioni, e di L. 20.000 per i comuni con un contingente superiore ai 300 milioni.

Per le costruzioni da realizzare su aree attrezzate e per piccole unità nelle località dove esiste un piano regolatore, la integrazione

del costo area è stata elevata a L. 50.000 per le città di Roma e Napoli e di L. 25.000 limitatamente alle località di III Categoria.

5) Ai costi massimi delle costruzioni fissati con la delibera n. 237 sopracitata possono essere apportate delle maggiorazioni — cumulabili — qualora gli alloggi dispongano delle seguenti prestazioni:

- per alloggi provvisti di riscaldamento a termosifone esteso a tutte le camere, L. 40.000 a vano;*
- per fabbricati costruiti in base alle norme antisismiche, L. 35.000 a vano per le località di 1^a Categoria e L. 16.000 a vano per quelle di 2^a Categoria;*
- per alloggi provvisti di cantine-ripostiglio dotate di apposita discesa — affinché possano servire da deposito di motorette — semprechè la cantina-deposito raggiunga, per ciascun alloggio, la superficie di mq. 6, L. 20.000 a vano.*

CAPITOLO III

Compensi professionali

A) PROGETTAZIONE URBANISTICA

La progettazione urbanistica completa verrà compensata in ragione dell'1^o/₀₀ (uno per mille) dell'importo di tutte le opere previste, al netto del costo dell'area nuda: verrà inoltre corrisposto il 0,30^o/₀₀ (zero trenta per mille) a titolo di rimborso forfettario delle spese vive di qualsiasi natura. Di massima, si darà luogo a compenso per progettazione urbanistica per quartieri di importo superiore ai 500 milioni; eventuali eccezioni dovranno essere valutate caso per caso. Il compenso sarà adeguato all'effettiva prestazione fornita (progetto urbanistico di massima, definitivo, esecutivo).

B) PROGETTAZIONE EDILIZIA

La progettazione edilizia sarà compensata applicando la tariffa professionale nazionale per le prestazioni dell'ingegnere e dell'architetto senza applicazione dell'art. 18, con decurtazione del 15% nel caso di progettisti isolati (Progettisti dell'elenco B) e con decurtazione del 20% nel caso di progettisti assegnati a gruppi (Progettisti dell'elenco A).

C) CAPI GRUPPO E COORDINATORI

Ai capi gruppo dei gruppi di progettisti spetta un compenso pari a 9/10 dell'importo detratto ai singoli membri del gruppo ed agli eventuali aggregati ad esso (vedi cap. V.A/4).

Se un capo gruppo assume l'incarico di coordinare il lavoro di eventuali altri gruppi che progettano sulla medesima area, gli spetta oltre al compenso di capo del suo gruppo e di progettista per la sua personale aliquota urbanistica ed edilizia, un compenso pari al 10 % della tariffa complessiva riguardante la progettazione urbanistica. Qualora più gruppi operanti sulla medesima area nominino un coordinatore all'infuori dei componenti dei gruppi stessi, il compenso di tale coordinatore, per le sue prestazioni in campo urbanistico ed edilizio, sarà pari a quello percepito per il progetto edilizio da uno qualunque dei componenti dei gruppi, semprechè il coordinatore non abbia alcun incarico di progettazione da retribuire nei modi indicati.

D) COLLABORAZIONE TECNICO-ECONOMICA

La collaborazione tecnico-economica al progetto, compiuta generalmente dalla Stazione Appaltante, sarà compensata col 32% degli onorari riconosciuti per la progettazione.

E) COLLAUDI

I collaudi verranno compensati come è previsto dalla tariffa professionale, senza riduzioni.

F) VALUTAZIONE DEGLI IMPORTI

Per le attrezzature delle aree i compensi saranno liquidati con applicazione riferita ai costi effettivi.

Per la costruzione vera e propria si adotterà un riferimento costante al valore massimo ammesso per il tipo di costruzione, comprese le eventuali maggiorazioni di cui al capitolo II.B/4.5 indipendentemente dall'effettivo costo della medesima; l'importo base si calcolerà pertanto moltiplicando il numero dei vani per il costo massimo a vano della sola costruzione ammessa per la categoria, comprese le eventuali maggiorazioni sopra citate.

CAPITOLO IV

Capitolati ed appalti

A V V E R T E N Z A

Le norme generali di cui in appresso valgono per le costruzioni affidate agli Enti incaricati a sensi del primo comma dell'art. 11 della Legge 28-2-1949 n. 43, mentre per le costruzioni affidate alle Aziende e Cooperative — sia sul piano ordinario, sia su quello aggiuntivo di cui all'art. 8 della Legge 26-11-1955 n. 1148 — esse vengono integrate ovvero sostituite da alcune disposizioni particolari, che, per ciascuna categoria vengono comunicate agli interessati all'atto del conferimento dell'incarico.

A) CAPITOLATI

Mentre di massima è prescritta l'adozione del « Capitolato generale di appalto dei lavori di costruzione delle case per i lavoratori », il Consiglio Direttivo della Gestione potrà autorizzare, per determinati casi eccezionali, l'adozione dei capitolati in uso presso le Stazioni Appaltanti, purchè negli stessi siano inserite apposite clausole per la osservanza delle seguenti condizioni:

1) La revisione dei prezzi di appalto sia ammessa e regolamentata per il computo secondo il metodo analitico ammesso per le opere pubbliche.

2) L'inadempienza al pagamento dei contributi tutti relativi alla previdenza ed all'assistenza sia regolata con le norme previste all'art. 20, n. 19 del Capitolato generale di appalto della Gestione INA-Casa.

3) L'applicazione delle norme di legge e di contratto collettivo di lavoro, con particolare riferimento alle tariffe salariali, sarà garantita con le modalità che al momento dell'offerta saranno precisate, per la materia, sia nel Capitolato generale di appalto della Gestione INA-Casa, sia nelle disposizioni che la Gestione stessa porterà a conoscenza delle imprese appaltatrici per il tramite degli Enti.

4) Le controversie non potute definire in sede amministrativa, escluse quelle riferentisi alla revisione dei prezzi, siano deferite ad un Collegio di tre arbitri nominati uno dal Comitato di Attuazione, su proposta della Gestione INA-Casa, uno dall'appaltatore ed il terzo, con funzioni di presidente, d'accordo fra le parti o, nel disaccordo di queste, dal Presidente della Corte di Appello, nella cui giurisdizione si svolge il lavoro.

5) Sia fatto obbligo all'impresa di avvalersi di un ingegnere o di un architetto nella conduzione dei lavori e nella direzione del cantiere che comportino un appalto di almeno 100 milioni.

6) Sia inclusa nelle tariffe e nei capitolati la possibilità di adozione del marmo e delle pietre locali, sia invece escluso l'impiego della graniglia di cemento per le cucine e per i bagni.

7) L'imposta generale sull'entrata e tutte le altre imposte e tasse, ordinarie e straordinarie vigenti e future, salvo le esenzioni di cui all'art. 24 della legge 28 febbraio 1949, n. 43, e art. 7 della legge 26 novembre 1955 n. 1148 siano poste a carico dell'appaltatore, escluso ogni diritto di rivalsa.

B) APPALTI

1) Per gli appalti da effettuarsi a mezzo di licitazione privata ad offerta segreta ai sensi dell'art. 33 del Regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica il 4 luglio 1949, n. 436, il metodo da seguirsi normalmente per la gara sarà quello delle medie compensate: la Commissione, composta di tre membri, fra cui un

rappresentante della Gestione INA-Casa, immediatamente prima della apertura delle offerte, compilerà in assenza dei concorrenti e chiuderà in busta sigillata, la scheda segreta coi ribassi minimo e massimo desunti dalle indicazioni dei singoli componenti; indi il Presidente, alla presenza dei concorrenti, aprirà e leggerà le offerte ricevute.

Quelle che risultano fuori del minimo e del massimo vengono escluse; indi si fa la media delle offerte rimaste in gara, media che a sua volta viene mediata col massimo della scheda segreta. Il lavoro viene aggiudicato a chi eguaglia o più si avvicina in eccesso con la sua offerta all'ultima media ottenuta.

Qualora la media finale sia tale che nessuna offerta risulti in eccesso si potrà aggiudicare il lavoro all'impresa che ha proposto il ribasso più vicino a detta media finale in difetto, semprechè la giuria riconosca di aver scelto per il massimo della scheda segreta un valore prudenzialmente elevato.

Le notazioni massime e minime saranno invertite nel caso di offerta a forfait.

2) La Gestione INA-Casa ha facoltà di autorizzare eccezionalmente il metodo della migliore offerta, quando lo ritenga particolarmente adatto alla natura dei lavori da appaltare ed alle caratteristiche delle imprese concorrenti.

3) I risultati della gara saranno raccolti in un verbale di provvisoria aggiudicazione a carattere impegnativo per l'impresa, mentre per l'Ente è subordinato alla ratifica da parte della Gestione INA-Casa.

Chiusa la gara e firmato il verbale relativo verranno restituiti, seduta stante, i depositi alle imprese non rimaste aggiudicatarie.

4) Il numero minimo delle imprese da invitarsi ad ogni singola gara non sarà mai inferiore a 15; di queste, 9 dovranno essere della regione fra cui tre fuori provincia.

Nessuna cooperativa o consorzio di cooperative può essere invitata alle gare indette da Stazioni Appaltanti che siano consorzi di cooperative. Per tutte le altre gare indette da Stazioni Appaltanti non consorzi, dovranno essere invitate cooperative in numero non inferiore al 20 % del totale delle ditte invitate, con arrotondamento in eccesso delle eventuali frazioni e comunque con un minimo di quattro cooperative per ogni appalto.

5) Il contratto a forfait è da preferirsi in genere, adottando opportune garanzie di modalità di appalto e di capitolato tali da assicurare la inamovibilità delle condizioni del forfait.

6) Si raccomanda vivamente agli Enti incaricati delle costruzioni di adottare lo scorporo di alcune opere sussidiarie dell'appalto generale (impianti idrico-sanitari, serramenti, impianti elettrici, ecc.), rispettando i termini dell'esecuzione e l'organica realizzazione dell'opera.

Tali appalti scorporati verranno effettuati con gare ufficiose locali o regionali, applicando il metodo della migliore offerta, con invito

ad almeno tre ditte per ciascuna fornitura. L'Ente appaltante conserverà in atti la documentazione relativa a tale gara.

Per le forniture sussidiarie potrà pure esperirsi l'appalto concorso, invitando ditte specializzate a presentare il progetto dei lavori e delle forniture con i prezzi relativi.

7) Le Stazioni Appaltanti stabiliranno di volta in volta come ripartire l'importo dei lavori in lotti da affidare ad uno stesso imprenditore, sia raggruppando gli appalti per costruzioni da eseguirsi in diverse località, sia suddividendo in più lotti gli appalti da effettuarsi per uno stesso complesso edilizio.

Compiti delle Stazioni Appaltanti

CAPITOLO V

Compiti delle Stazioni Appaltanti

A) OBBLIGHI

Gli Enti incaricati di eseguire costruzioni per conto della Gestione INA-Casa hanno l'obbligo di provvedere a quanto segue:

1) Ricerca dell'area e proposte relative; eventuale esecuzione dei necessari saggi del terreno per accertarne l'idoneità all'impianto delle fondazioni. Raccolta e produzione dei titoli e documenti relativi alla piena proprietà e all'uso, nonché all'attestazione della libertà da ogni vincolo, peso o gravame dell'area sulla quale dovranno essere eseguite le costruzioni, in modo che essa risulti idonea all'esecuzione del progetto e possa essere sollecitamente trasferita in piena e libera proprietà alla Gestione.

Per le aree sulle quali sono previste costruzioni per un importo non superiore a L. 45.000.000, la documentazione relativa alla dimostrazione della proprietà e libertà delle aree stesse dovrà essere inviata direttamente dalla Stazione Appaltante al Centro Ispettivo INA competente per territorio.

Ricerca ed esame anche di lotti di dimensioni non rilevanti inseriti in zone con piani particolareggiati già approvati, da utilizzare con progetti compilati in base alle norme dei regolamenti edilizi locali, anche in deroga alle norme usuali dell'INA-Casa (numero dei piani, densità per ettaro, ecc.) sempre rispettando, però, le prescritte superfici minime per alloggio, purchè la spesa totale sia compresa nei massimali ammessi.

2) Intese con le Amministrazioni comunali sia per ricevere eventuali proposte, sia per avere il gradimento all'ubicazione scelta e l'impegno alla risoluzione dei problemi relativi ai servizi pubblici indispensabili.

L'impegno dell'Amministrazione comunale per la scelta dell'area, per la soluzione del problema dei pubblici servizi e per l'eventuale contributo del Comune alla spesa di acquisizione dell'area dovrà risultare da regolare deliberazione consiliare (approvata dalla G.P.A.), da prodursi successivamente, il più presto possibile.

Misurazione dell'area prescelta e presentazione della planimetria dell'abitato.

3) Raccolta, esibizione e formazione degli atti e documenti necessari per la procedura relativa all'occupazione d'urgenza delle aree o per l'esproprio delle stesse, secondo le modalità che saranno indicate dalla Gestione INA-Casa, qualora questa ritenesse di dover ricorrere alle procedure suddette.

Custodia gratuita delle aree non appena queste siano state acquistate o siano comunque venute in possesso della Gestione in forza di titolo legale.

Comunicazione alla Gestione INA-Casa e ai Centri Ispettivi dell'INA, competenti per territorio, di ogni eventuale variante che fosse apportata all'area inizialmente prescelta e segnalata per l'acquisizione.

4) Nomina del progettista o dei gruppi di progettisti. Per le costruzioni da eseguirsi su aree reperite dalla Gestione o dalle pubbliche amministrazioni è prescritta la scelta di progettisti iscritti negli elenchi della Gestione (elenco A per progettisti riuniti in gruppi [nel numero massimo di sei]; elenco B per progettisti singoli).

Provvisoriamente e per una prima distribuzione di incarichi, l'importo complessivo pro-capite degli incarichi non deve superare il massimo di 100 milioni, sia per ciascuno dei componenti dei gruppi (elenco A), sia per i progettisti singoli (elenco B). Eccezionalmente potranno essere ammessi professionisti non iscritti nei citati elenchi, a condizione che essi vengano aggregati ad un gruppo.

Si ricorda in modo particolare che nelle aree acquistate a cura della Gestione possono essere accolte solo aziende, Pubbliche Amministrazioni o Cooperative che, salvo deroghe eccezionali da richiedersi agli Organi deliberanti, rinuncino ad essere Stazioni Appaltanti ed a nominare progettisti; tali Enti potranno però segnalare il nominativo di un tecnico di fiducia per il collegamento con i progettisti e con le Stazioni Appaltanti, retribuito come uno dei progettisti.

Per costruzioni da eseguirsi su aree procurate dalle aziende e dalle cooperative possono essere ammessi professionisti iscritti o non iscritti negli elenchi, cadauno per un complesso di incarichi che non superi i 200 milioni.

I due massimali sopra indicati limitano la somma degli incarichi assegnabili in ciascuno dei due settori (aree della Gestione, aree procurate da Aziende e cooperative), tanto se riguardano costruzioni ordinarie, quanto per quelle del piano aggiuntivo (art. 8). Ciascun progettista iscritto in uno dei due elenchi potrà quindi avere incarichi sia nell'uno che nell'altro settore e ciò fino a 100 milioni su aree della Gestione — attraverso il gruppo ovvero individualmente a seconda dell'elenco a cui è iscritto — e per altri 200 milioni anche individualmente, qualora venga scelto da una o più aziende o cooperative. I progettisti degli elenchi possono avere incarichi nell'uno o nell'altro settore.

Gli importi degli incarichi sopra indicati si valutano sempre come indicato alla voce « Valutazione degli importi » (capitolo III.F).

5) Presentazione del progetto definitivo completo nei modi e dentro i termini stabiliti, rispettando e facendo rispettare dai progettisti anche eventuali termini intermedi, tenuta presente la facoltà della Gestione di far decadere dall'incarico in caso di inosservanza non giustificata e tempestivamente ammessa dalla Gestione.

Le Stazioni Appaltanti che devono operare in più località con stanziamenti modesti (fino a 30 milioni) anche quando non abbiano ancora reperite le relative aree sono autorizzate (al fine di accelerare le procedure di appalto) a provvedere alla progettazione di progetti studiati da progettisti dell'elenco, tali da poter essere in seguito adat-

tati da questi con lievi modifiche nelle varie località aventi stanziamenti simili.

Soltanto il primo progetto completo di preventivo dovrà essere esaminato ed approvato dalla Gestione; i successivi progetti adattati potranno invece essere appaltati senza ulteriori esami, purché la spesa non superi quella prevista per il progetto approvato. Alla Gestione dovrà essere data tempestiva conoscenza dell'utilizzazione edilizia e degli estremi dell'appalto.

Nella compilazione dei progetti dovranno essere tenuti presenti le indicazioni fornite dall'Ufficio del Lavoro circa il tipo di alloggio più desiderato dai futuri assegnatari e più adeguato alla consistenza dei nuclei famigliari (alloggi da vani $3\frac{1}{2}$ - 5 - 6 - 7).

6) Svolgimento di tutte le pratiche necessarie per la approvazione dei progetti e l'autorizzazione delle costruzioni da parte delle competenti Autorità comunali e, ove occorra, statali.

7) Svolgimento delle gare di appalto delle costruzioni e stipulazione dei contratti relativi.

8) Svolgimento delle trattative per la commessa di eventuali forniture accessorie e stipulazione dei relativi contratti, con eventuale compilazione dei capitolati.

9) Direzione, contabilità e sorveglianza dei lavori, con nomina in ogni cantiere di un ingegnere o architetto direttore dei lavori, avente tutte le mansioni e responsabilità di Legge e che sia in grado di provvedere tempestivamente alla emanazione delle disposizioni e degli ordini per l'attuazione dell'opera progettata nelle sue varie fasi esecutive al fine della buona riuscita dei lavori.

Il Direttore Tecnico dell'Ente non potrà assumere incarichi di direzioni lavori, già dovendo sovrintendere all'andamento generale di tutti i cantieri, né sarà ammessa una direzione lavori impersonale effettuata dall'Ufficio Tecnico dell'Ente. Il nominativo del direttore dei lavori dovrà essere comunicato alla Gestione, la quale non approverà designazioni non rispondenti alle presenti norme.

10) Assistenza giornaliera dei lavori in cantiere mediante personale di fiducia degli Enti.

11) Ogni altra prestazione inerente alla direzione e condotta dei lavori.

12) A lavori ultimati ma prima dell'immissione degli assegnatari, accertamento dello stato della costruzione e delle risultanze contabili specie per quanto attiene ai titoli di spesa non ancora definiti, onde poter fornire alla Gestione, con la maggior possibile approssimazione, il costo finale ai fini della determinazione dei canoni definitivi.

13) Trenta giorni prima della ultimazione dei fabbricati, compilazione di lucidi e planimetrie, in scala 1:500, indicanti la ripartizione delle aree fra:

a) aree di pertinenza di ciascun fabbricato, distinguendo le eventuali aree di uso comune da quelle attribuite ai singoli alloggi;

- b) aree di uso comune fra due o più stabili limitrofi;
- c) aree destinate a future costruzioni;
- d) aree di cui al punto 19.

Compilazione, per ciascun fabbricato, di planimetrie in lucido, in scala 1:100, dei diversi piani, del piano cantinato, della copertura del sotto tetto, delle sezioni e degli accessori vari, con attribuzione degli accessori previsti (cantinati, soffitte, porzioni di area, ecc.) ai singoli alloggi e all'insieme degli alloggi costituenti lo stabile.

14) Svolgimento di tutte le pratiche concernenti le operazioni di accatastamento presso i competenti Uffici, l'esenzione venticinquennale delle imposte, e la denuncia di nuova costruzione degli stabili costruiti, agli effetti del nuovo catasto edilizio urbano.

15) Trenta giorni prima della ultimazione dei fabbricati, compilazione delle carature degli alloggi.

16) Consegna, a costruzione ultimata, della licenza di abitabilità rilasciata dalla competente Autorità Comunale.

17) Consegna degli alloggi e delle parti comuni, di cui agli stabili a riscatto retti in amministrazione autonoma, ai singoli interessati (assegnatari e rappresentanti degli assegnatari).

Stipulazione dei contratti di assegnazione con promessa di vendita.

Vigilanza e assistenza alle Amministrazioni autonome per i primi due mesi dall'immissione degli assegnatari.

18) Collegamento con l'Ufficio del Lavoro e della Massima Occupazione, per tenerlo informato sull'avanzamento delle singole costruzioni, in modo che le operazioni relative alla assegnazione degli alloggi possano avere tempestivo svolgimento.

19) In proseguimento ed a completamento di quanto specificato al punto 2), preparazione delle convenzioni con Comuni per la cessione delle aree pubbliche e per la pronta realizzazione degli edifici pubblici sociali, in collaborazione con gli Ispettori Tecnici Regionali e con gli Incaricati Regionali previa predisposizione dei grafici di progetto in accordo con la Gestione.

20) Collaborazione con gli Ispettori Tecnici e gli Incaricati Regionali della Gestione e i Centri Ispettivi INA per il buon esito delle pratiche amministrative di cui ai precedenti 1) e 3).

21) In caso di mancata osservanza, da parte della Stazione Appaltante delle norme e dei tempi previsti per l'esecuzione degli obblighi su indicati, la Gestione INA-Casa si riserva la facoltà di provvedere direttamente addebitando le relative spese alla stessa Stazione Appaltante, oppure di ritenere risolta di pieno diritto la Convenzione per il conferimento dell'incarico.

22) Rispettare e fare rispettare i seguenti tempi tecnici massimi stabiliti dalla Gestione per ogni fase di lavoro, onde consentire alla Gestione stessa la tempestiva realizzazione dei programmi:

a) dall'incarico di reperire le aree alla prima segnalazione alla Gestione delle aree idonee: *tre mesi*;

b) dall'approvazione di massima della Gestione alla presentazione della documentazione necessaria per l'acquisto o per l'esproprio: *tre mesi*;

c) dall'approvazione definitiva dell'area alla nomina dei progettisti: *un mese*.

N. B. - Naturalmente queste tre fasi possono compenetrarsi con notevole risparmio di tempo; si potrà anche procedere alla designazione dei progettisti prima di avere l'area.

d) per ogni singola fase di progettazione, i tempi risultanti dalla tabella seguente:

		Prat. senza studio urbanistico	Prat. con studio urbanistico
Progetto urbanistico	di massima	—	mesi tre
	definitivo	—	mesi due (*)
Progetto edilizio	di massima	mesi due	mesi due (*)
	definitivo	mesi due (*)	mesi due (*)

(*) Dall'approvazione precedente.

Il tempo riservato alla Gestione per l'esame, in ogni fase, varierà da 20 a 30 giorni. Le scadenze sopra indicate, si riferiscono sempre alla data di arrivo degli elaborati completi alla Gestione.

e) dall'autorizzazione all'appalto (mod. 200) alla diramazione degli inviti alle Imprese: *giorni 15*.

B) RESPONSABILITA'

1) Gli Enti risponderanno direttamente verso i terzi di tutti gli atti compiuti nell'adempimento dell'incarico conferito loro con l'apposita convenzione.

La Gestione INA-Casa si riserva la facoltà di sostituirsi agli stessi nei rapporti coi terzi derivanti dall'incarico conferito con la convenzione suddetta e ciò in qualunque momento la Gestione stessa ne riconosca la necessità, in dipendenza di circostanze sopravvenute.

2) Gli Enti, qualunque sia il sistema adottato per la esecuzione delle costruzioni, assumono la responsabilità verso la Gestione:

1) per la corrispondenza delle opere alle autorizzazioni ricevute ed al progetto approvato;

2) per qualunque inadempimento delle obbligazioni derivanti dall'incarico conferito ed assunto con la convenzione.

3) La Gestione INA-Casa ha facoltà di disporre e gli Enti hanno la facoltà di proporre, anche in corso di esecuzione delle opere, tutte quelle varianti al progetto approvato, che siano consigliate da esigenze tecniche che tendano a migliorare la statica e l'abitabilità degli stabili.

Potranno altresì essere proposte varianti per l'utilizzazione dell'eventuale disponibilità risultante sia dal progetto, sia dal ribasso d'asta, per migliorare o per aumentare il numero degli alloggi.

Le varianti richieste dagli Enti dovranno ottenere la preventiva approvazione scritta dalla Gestione INA-Casa, portino o no aumento di spesa.

In caso di varianti eseguite senza l'approvazione nelle forme prescritte dal presente punto, la Gestione INA-Casa potrà pretendere il ripristino a spese degli Enti, secondo il progetto definitivo già approvato, o altrimenti potrà disporre che siano mantenute le varianti, quando non siano riconosciute dannose, lasciando però l'onere delle eventuali maggiori spese a carico degli Enti stessi.

4) Soltanto nel caso in cui la spesa risulta superiore all'importo preventivato per effetto della revisione dei prezzi di appalto l'eccedenza sarà riconosciuta agli Enti in deroga ai limiti di impegno assunti dagli stessi.

C) COMPENSI

1) Scelta e acquisizione delle aree, trattative coi venditori, ecc. per ogni vano previsto dal progetto esecutivo:

L. 500 per le aree segnalate dall'Ente

L. 200 per le aree di diversa provenienza

2) Misurazione delle aree e rilievi altimetrici: secondo le relative tariffe professionali.

3) Sondaggi nei terreni proposti: a fattura.

4) Direzione lavori, assistenza al collaudo, liquidazione; assistente di cantiere; rapporti con i Comuni per scelta aree e loro attrezzatura; spese generali (comprendenti anche i rapporti coi progettisti, dall'inizio alla conclusione dell'incarico di progetto):

QUADRO I

(Per valori intermedi interpolazione lineare)

Importo convenzionale (numero dei vani moltiplicato per il costo massimo a vano per la sola costruzione di cui al capitolo II. B/3.4.5 più importo lavori per attrezzatura area)		Compenso %
milioni	10	4,50
	15	4,40
	20	4,30
	30	4,10
	40	3,90
	50	3,55
	100	3,00
	200	2,30
	500	1,84

5) Predisposizione del progetto ed esecuzione di tutti gli adempimenti tecnico-economici necessari per una esatta determinazione dell'appalto; compenso pari al 32% degli onorari riconosciuti per la progettazione. (Vedi anche quanto detto in merito nel capitolo III).

6) Studio delle convenzioni con i Comuni per la sistemazione definitiva, tecnica e patrimoniale dei quartieri: i compensi riguardano (vedi quadro II) una parte che sarà sempre corrisposta in funzione della superficie del quartiere, indipendentemente dall'esito delle trattative, (vedi tabella A) e due altre parti (vedi tabella B e C) che saranno corrisposte solo in funzione dei risultati raggiunti nel trasferimento di aree pubbliche (valutazione in base ai mq.) e negli impegni del Comune per gli edifici pubblici e sociali (valutazione in base all'importo delle opere previste).

QUADRO II

(Per valori intermedi interpolazione lineare)

TABELLA A		TABELLA B		TABELLA C	
Trattative generali col Comune e approntamento grafici		Trasferimento al Comune di strade, giardini, ecc.		Impegni del Comune per edifici pubblici e sociali	
ettari	compenso L.	mq.	compenso L.	milioni	compenso L.
1	60.000	1.000	150.000	50	400.000
2	120.000	5.000	650.000	100	600.000
3	175.000	10.000	1.200.000	150	750.000
5	230.000	20.000	1.750.000	200	850.000
10	335.000	30.000	2.150.000	250	930.000
15	400.000	40.000	2.400.000	300	1.000.000
20	430.000	50.000	2.600.000	400	1.070.000
25	445.000	75.000	2.850.000	500	1.120.000
30	450.000	100.000	3.000.000	600	1.150.000

7) Per le carature, l'accatastamento degli alloggi e delle aree limitrofe e per tutte le operazioni di cui al capitolo V.A/13.14.15, compenso di L. 3.000 (tremila) ad alloggio.

A) FINANZIAMENTO

1) La somministrazione dei fondi occorrenti per le costruzioni di cui alle presenti norme sarà dalla Gestione INA-Casa effettuata dietro presentazione di stati di avanzamento e certificati di pagamento firmati dal direttore dei lavori.

2) La Gestione INA-Casa provvederà al pagamento non appena gli stessi documenti contabili siano da essa approvati e riconosciuti liquidabili, sempreché l'area, sulla quale si eseguono i lavori, sia passata in sua proprietà o sia stata occupata in seguito a decreto prefettizio e sia stata stipulata la convenzione per definire i rapporti con la Gestione stessa.

3) Gli Enti dovranno osservare scrupolosamente le condizioni e le modalità prescritte dalla Gestione INA-Casa per il pagamento dei mandati e dovranno provvedere alla regolare e precisa tenuta di tutti i documenti, atti a seguire le diverse fasi tecniche ed economiche dei lavori.

B) CONTABILITA'

1) Le contabilità dovranno essere tenute al corrente, sotto la responsabilità del direttore dei lavori, e comprenderanno di massima, i seguenti documenti:

- 1) giornale dei lavori;
- 2) libretto delle misure;
- 3) registro di contabilità;
- 4) sommario del registro di contabilità;
- 5) liste delle somministrazioni in economia.

In particolare il libretto delle misure ed il registro di contabilità dovranno consentire il facile rilevamento e controllo degli stati di avanzamento e dei certificati di pagamento.

2) Per il caso di appalto a forfait, i libretti delle misure varranno per l'eventuale opera in economia e per la documentazione grafica dei lavori eseguiti. I libri contabili, custoditi dalla Direzione dei lavori, saranno tenuti a disposizione dei funzionari dei servizi INA-Casa, insieme con i disegni del progetto esecutivo, l'elenco dei prezzi, i capitolati ed i vari documenti, in base ai quali la Gestione INA-Casa ha autorizzato i lavori.

Tutti i documenti sono esenti da bollo.

C) PAGAMENTI

1) Le direzioni dei lavori degli Enti, in base al libretto delle misure ed al registro di contabilità, compileranno gli « stati di avanzamento ».

I conseguenti « certificati di pagamento » verranno redatti dagli Enti, a norma delle condizioni stabilite nei contratti di appalto per la corresponsione degli acconti o del saldo, su distinti moduli predisposti dalla Gestione INA-Casa:

- a) per i pagamenti alle ditte appaltatrici;
- b) per i pagamenti agli Enti appaltanti;
- c) per i pagamenti ai professionisti.

Detti moduli dovranno essere inviati in duplice copia alla Gestione INA-Casa. Sulla base dei « certificati di pagamento », la Gestione INA-Casa liquiderà gli importi dovuti, mediante ordine di pagamento bancario.

2) Per i pagamenti alle ditte appaltatrici, richiesti con l'apposito modello, la banca incaricata del versamento provvederà a farsi rilasciare ricevuta a firma dell'impresa, con l'intervento del rappresentante dell'Ente appaltante. Con la sottoscrizione di tale documento l'Ente appaltante riconoscerà, assumendo ogni responsabilità nei riguardi della Gestione:

a) che le somme liquidate si riferiscono a lavori effettivamente eseguiti alla data dello stato di avanzamento, cui la liquidazione si riferisce;

b) che le somme stesse si riferiscono a lavori compresi nei progetti e preventivi approvati dalla Gestione con l'applicazione dei prezzi indicati nei capitolati speciali;

c) che non esistono opposizioni o impedimenti al pagamento, del quale prenderà atto a tutti gli effetti previsti dalla convenzione stipulata con la Gestione INA-Casa.

Per i pagamenti agli Enti appaltanti e ai professionisti, richiesti con gli appositi modelli, la Banca provvederà a farsi rilasciare ricevuta, della quale trasmetterà copia all'Ente appaltante.

D) VIGILANZA

1) Durante l'esecuzione da parte degli Enti dell'incarico oggetto dell'apposita convenzione da stipulare, la Gestione effettuerà a suo giudizio insindacabile, e senza pregiudizio dell'esercizio del compito di vigilanza attribuito al Comitato di attuazione, ogni opportuno controllo in merito agli atti esecutivi, compiuti dagli Enti, specialmente per quanto riguarda le gare di appalto e l'andamento dei lavori, con particolare riguardo alla rispondenza delle opere alle norme edilizie e contrattuali ed alle erogazioni dei fondi.

2) La Gestione effettuerà i controlli di cui al comma precedente a mezzo di personale di sua fiducia, senza che per il fatto di tali controlli venga comunque a modificarsi la responsabilità degli Enti appaltanti verso la Gestione per la buona riuscita dei lavori e verso terzi in dipendenza dell'esecuzione dei lavori medesimi.

Il personale di cui sopra avrà facoltà di visitare i lavori, eseguirvi prove, esperienze, misurazioni ed assaggi, e gli Enti, nonché i loro funzionari, rappresentanti ed appaltatori dovranno fornire tutti i chiarimenti e mezzi opportuni, e all'occorrenza sospendere momentaneamente i lavori.

Il detto personale di controllo trovando i lavori condotti in modo non conforme a quanto prescritto nei progetti approvati e nei capitoli generali e speciali adottati, ne constaterà ogni irregolarità con apposito verbale di constatazione, riferendone contemporaneamente alla Gestione INA-Casa.

Alla constatazione potranno presenziare gli agenti locali degli Enti, ai quali sarà peraltro diretto a tal fine un solo invito. La Gestione potrà far sospendere i lavori e disporre la demolizione e la conseguente ricostruzione a carico degli Enti delle opere eseguite irregolarmente.

Il personale di controllo procederà in modo analogo per la constatazione di eventuali irregolarità amministrative e contabili.

3) La Gestione INA-Casa si riserva di avocare a sé la direzione dei lavori delle costruzioni oggetto della citata convenzione, sia nel caso di gravi irregolarità constatate come ai precedenti capoversi, sia nel caso in cui i lavori siano condotti con ritmo tale da non assicurarne il compimento entro il termine stabilito.

E) COLLAUDI

1) Il collaudo dei lavori verrà eseguito da un ingegnere od architetto nominato dalla Gestione INA-Casa, ovvero, per i complessi edilizi di un importo superiore ai 250 milioni, da una Commissione di collaudo nominata dalla Gestione stessa, ai lavori della quale presenzierà eventualmente un rappresentante del Comitato di Attuazione.

2) La liquidazione dei lavori potrà essere autorizzata dal collaudatore o dalla Commissione di collaudo soltanto dopo aver verificato che le imprese appaltatrici abbiano ottemperato agli obblighi relativi al versamento dei contributi previdenziali.

3) Provvedutosi al collaudo dei lavori ed eventualmente, in dipendenza del collaudo, previo stato di consistenza delle opere eseguite, come indicato al capitolo V.A/12, gli immobili costruiti saranno regolarmente consegnati, con apposito verbale, alla Gestione INA-Casa, la quale ne disporrà, quale proprietaria, giusta l'art. 12 della Legge 28 febbraio 1949, n. 43.

Note

1 - ATTREZZATURA DELLE AREE

Per tutte le località in cui sorgono le costruzioni INA-Casa e che non sono completamente dotate di servizi pubblici e sociali, la Gestione prenderà preventivi accordi coi Comuni per assicurare la tempestiva esecuzione delle attrezzature necessarie, prima di addvenire alla scelta ed all'acquisizione delle aree: in particolare nel caso in cui tali costruzioni comportino la formazione di un nuovo nucleo urbano la Gestione provvederà a stipulare apposita convenzione che stabilisca:

a) *impegno del Comune di eseguire, a proprie spese tutti i servizi pubblici essenziali (fognature, acqua, luce, strade e di assumerne la relativa manutenzione); e ciò previa delibera approvata dagli Organi tutori;*

b) *specificazione delle opere a carattere sociale da realizzarsi (scuola, chiesa, asilo, centro sociale, ambulatorio, mercato, campi di giuoco, campo sportivo, zone a verde, giardini pubblici, delegazione comunale, ufficio postale, uffici di vigilanza), con l'impegno, da parte del Comune, di provvedere a tutte le incombenze necessarie per attribuire ciascuna opera agli Enti interessati che ne assumeranno la proprietà e ne assicureranno la gestione.*

Per ciascuna di esse dovrà essere precisato:

1) *la delimitazione e l'attribuzione dei suoli necessari per la costruzione;*

2) *le modalità di esecuzione dei lavori relativi;*

3) *l'assunzione da parte del Comune dell'impegno di intervenire per incarico della Gestione nella esecuzione di opere di competenza di altri Enti.*

Per la realizzazione dei servizi sociali di cui al punto b) la Gestione potrà concorrere con un contributo finanziario entro il limite della differenza fra la spesa sostenuta per l'acquisto della area e l'incidenza a vano massima stabilita per l'area attrezzata in relazione alla categoria cui venne assegnato il Comune in cui si costruisce.

Tale contributo potrà essere corrisposto anche per le porzioni di area acquistata in eccedenza rispetto al fabbisogno per le costruzioni in programma; il calcolo di tale contributo sarà riferito alla densità edilizia normale INA-Casa anche per le aree che potranno essere successivamente cedute per altri scopi.

L'intervento della Gestione potrà realizzarsi sia attraverso la cessione, parzialmente o totalmente gratuita, dei suoli necessari per i servizi sociali, sia mediante erogazioni in denaro preventivamente ripartite fra le varie opere sociali, con la specificazione della somma destinata a ciascuna di esse.

2 - PRESTITI

Per l'esecuzione dei pubblici servizi di cui al precedente punto a) il Comune, fornendo adeguate garanzie, potrà richiedere alla Gestione un mutuo, da erogarsi dietro presentazione degli stati di avanzamento dei relativi lavori. La restituzione della somma mutuata dovrà avvenire entro il 31 marzo 1963.

Potranno anche essere esaminate richieste di finanziamento per le opere di cui al punto b) a favore degli Enti responsabili dei singoli servizi, che rinuncino al contributo di cui al paragrafo precedente.

3 - DECENTRAMENTO

In base alla nuova procedura adottata dall'INA-Casa spetta alla Stazione Appaltante provvedere allo svolgimento di tutti i compiti relativi alla ricerca ed acquisizione delle aree, nonché alla scelta dei progettisti, alla predisposizione dell'appalto, ed alla direzione dei lavori. Pertanto le Amministrazioni comunali e tutti coloro che sono comunque interessati alla sollecita attuazione delle costruzioni incluse nel programma INA-Casa debbono passare sempre — sia per la presentazione di proposte sia per la richiesta di notizie — unicamente per il tramite della Stazione Appaltante incaricata.

4 - ATTRIBUZIONE DELLE AREE LIBERE
E DELLE STRADE NEI COMPLESSI INA-CASA

Nella redazione dei progetti dovranno essere qualificate tutte le aree di pertinenza dei singoli complessi, ai fini della loro destinazione, distinguendo:

AREE COPERTE:

- da fabbricati destinati ad abitazione;*
- da fabbricati accessori pertinenti agli alloggi (bucatai, loggiaie, deposito motorette);*
- da fabbricati destinati a servizi pubblici o sociali (scuola, chiesa, negozi, mercato, ecc.);*

AREE SCOPERTE E DA RIMANERE TALI:

- private, assegnate a singoli alloggi;*
- comuni, assegnate « pro-indiviso » a servizio del gruppo di alloggi di un medesimo fabbricato, (destinato a diventare condominio) oppure ad un fabbricato sociale (scuola, ecc.);*
- collettive, assegnate « pro-indiviso » a due o più fabbricati (che dovranno costituire un condominio speciale), comprendenti ciascuno un distinto e separato gruppo di alloggi;*
- pubbliche, (strade, piazze, spazi verdi), aperte all'uso e al godimento di tutta la collettività e quindi destinate a diventare comunali.*

Nello studio e nella progettazione dei complessi si dovrà costantemente tendere verso soluzioni che adeguino il più possibile la struttura di strade, piazze e spazi verdi alle esigenze delle Amministrazioni comunali. A questo scopo si dovrà evitare sia la creazione di ampie zone racchiuse da diverse unità edilizie che non siano nettamente qualificabili od assegnabili, sia grandi complessi chiusi da una sola recinzione generale. Per altro verso in vista delle difficoltà di manutenzione, occorre evitare nei complessi la presenza di molteplici aree pubbliche, preferendo invece il raggruppamento di esse in uno o due grandi spazi, mentre i residui spazi disponibili saranno preferibilmente frazionati in spazi condominiali da assegnarsi per fabbricato.

Nello studio del tracciamento e delle caratteristiche delle strade si dovranno tenere presenti i servizi pubblici di trasporto, curando che ad ogni ingresso di edificio arrivi una strada rotabile sia pure non pubblica. Le strade di penetrazione o attraversamento dovranno essere progettate in modo che si innestino alla rete viaria esistente e che, per dimensioni e profili, possano essere facilmente accettate dai Comuni. A tal fine, ove non rispondano alle dimensioni di cui al Regolamento edilizio, si raggiungano preventivi accordi con gli Uffici tecnici comunali onde il tipo adottato sia accolto senza difficoltà in sede di trapasso.

In sede di attribuzione delle pertinenze evitare sempre servitù di introspezione agli alloggi dei piani terreni. Se gli alloggi si affacciano verso aree interne dovrà ovviarsi a detto inconveniente con l'assegnazione in proprietà o in uso (ma di proprietà condominiale) di una fascia di terreno ad ogni singolo alloggio interessato.

(dalla Delibera del Comitato n. 66 del 31-10-1957)