

ALLEGATO 1

NUOVI MASSIMALI DI COSTO

I limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata sono stati aggiornati, in ultimo, con deliberazione della Giunta Regionale 25 maggio 2000, n. 22/13, sulla base della variazione percentuale registrata dall'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali sino al giugno 1999.

E' necessario pertanto applicare ai suddetti limiti di costo le ulteriori variazioni dello stesso indice intervenute dal giugno 1999 al giugno 2001, giusta comunicazione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Direzione Generale delle Aree Urbane e dell'Edilizia Residenziale. Per il periodo in questione, gli indici ISTAT corrispondono rispettivamente ai valori di 104,6 e 110,1 e determinano un incremento pari al 5,25%. Tale percentuale pertanto viene applicata ai precedenti limiti di costo che così assumono i valori indicati nella corrispondente Direttiva riportata di seguito.

LIMITI MASSIMI DI COSTO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOVVENZIONATA E AGEVOLATA. DIRETTIVA PER L'AGGIORNAMENTO ISTAT A TUTTO IL MESE DI GIUGNO 2001 E MODALITÀ PER L'APPLICAZIONE DELLE MAGGIORAZIONI PER LA QUALITÀ AGGIUNTIVA.

TITOLO I - NUOVA EDIFICAZIONE

Art. 1

Il costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.) è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

- 1) costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.), che rappresenta il costo, riconosciuto all'operatore, per interventi di nuova edificazione. Tale costo è stabilito in € 506 per metro quadrato di superficie complessiva, così come definita al seguente art.6;
- 2) differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento. Esso è riconosciuto e valutato in funzione della presenza degli elementi di seguito elencati:
 - a) nella misura massima del 5% del C.B.N. qualora il progetto sia corredato di polizza postuma decennale a garanzia di strutture, coperture, impianti idrici e di scarico, intonaci esterni, pavimenti. Tale polizza potrà essere stipulata dal soggetto attuatore e in tal caso la maggiorazione di costo sarà riconosciuta all'Istituto nella misura degli oneri effettivamente sostenuti, ovvero potrà essere posta a carico dell'appaltatore e in tal caso la maggiorazione sarà inclusa nel prezzo a base d'asta.
 - b1) nella misura massima dell'8% del C.B.N. qualora il progetto sia accompagnato da piano di qualità che preveda almeno 5 delle 10 caratteristiche di seguito tabellate. La maggiorazione è inclusa nel prezzo a base d'asta:

b1. 1 - solaio di sottotetto;

- b1. 2 - canali di gronda e pluviali in rame;
- b1. 3 - copertura in aggetto;
- b1. 4 - prospetti con pitture ai silicati;
- b1. 5 - impianto autoclave con riserva idrica;
- b1. 6 - impianto idrico interno in rame;
- b1. 7 - scarichi in polipropilene o polietilene reticolare con giunto interpiano;
- b1. 8 - rivestimenti bagni e cucine h.2,40;
- b1. 9 - radiatori in ghisa o alluminio pressofuso;
- b1. 10 - infissi in alluminio elettroverniciato o in douglas 55 x 75;

b2) nella misura massima del 2% del C.B.N. qualora il progetto sia accompagnato da un piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti significative. La maggiorazione è riconosciuta al soggetto attuatore.

- c) nella misura massima del 5% del C.B.N. – da includere nel prezzo a base d'asta – qualora il progetto contenga almeno 3, delle 6 caratteristiche di comfort ambientale di seguito elencate:
- c.1 - solaio piano terra areato;
 - c.2 - illuminazione e areazione diretta servizi;
 - c.3 - illuminazione e areazione diretta vano scala;
 - c.4 - isolamento termico (senza impianto di riscaldamento);
 - c.5 - isolamento acustico tra alloggi adiacenti;
 - c.6 - infissi esterni con vetrocamera.

I costi per la qualità aggiuntiva possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad massimo del 15% del C.B.N. e comunque sino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1) e 2) non ecceda il limite massimo di € 582 per metro quadrato di superficie complessiva.

- 3) oneri complementari, comprendenti gli elementi di seguito elencati. Per ciascuno di detti elementi è indicata la percentuale massima di costo riconoscibile, da computarsi sul C.R.N. (costituito da C.B.N. + maggiorazioni per qualità aggiuntiva):
- a) spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, spese di promozione commerciale, ecc.) :12%
 - b) prospezioni geognostiche e, se del caso, indagini archeologiche :2%
 - c) accantonamento per imprevisti :5%
 - d) acquisizione area :16%
 - e) urbanizzazioni :10%
 - f) tipologie onerose :10%
 - g) interventi in Comuni situati oltre 500 mt. s.l.m. :5%
 - h) consistenza intervento inferiore a 10 alloggi: per ogni alloggio:1%

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2 e 3), espressiva del costo totale dell'intervento

di nuova edificazione (C.T.N.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo, il quale viene stabilito in € 860 per metro quadrato di superficie complessiva, da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'I.V.A. gravante.

I maggiori oneri derivanti da tipologie onerose imposte ai soggetti attuatori dovranno formare oggetto di corrispondente riduzione del corrispettivo, per oneri di urbanizzazione, richiesto dai Comuni agli stessi soggetti attuatori.

TITOLO II - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Art. 2 - Recupero primario

Per recupero primario si intende il recupero della funzionalità e della sicurezza anche sismica dell'edificio.

Tale recupero riguarda le parti comuni e comprende il consolidamento statico delle strutture portanti comprese le fondazioni, il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti compresi gli allacciamenti.

Il costo totale del recupero primario (C.T.P.) è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

- 1) costo base di realizzazione tecnica (C.B.P.) che rappresenta il costo, riconosciuto all'operatore, per interventi di recupero primario. Tale costo è stabilito in € 306 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), così come determinata all'art. 6;
- 2) differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento. Esso è riconosciuto e valutato in funzione della presenza degli elementi di seguito elencati:
 - a) nella misura massima del 4% del C.B.P. qualora il progetto sia corredato di polizza postuma decennale a garanzia di coperture, impianti idrici e di scarico, intonaci esterni. Tale polizza potrà essere stipulata dal soggetto attuatore, e in tal caso la maggiorazione sarà riconosciuta nella misura degli oneri effettivamente sostenuti, ovvero potrà essere posta a carico dell'appaltatore e in tal caso il differenziale di costo sarà incluso nel prezzo a base d'asta.
 - b1) nella misura massima dell'8% del C.B.P. qualora il progetto sia corredato di piano di qualità contenente almeno 3 delle 5 caratteristiche di qualità aggiuntive di seguito tabellate. La maggiorazione è inclusa nel prezzo a base d'asta:
 - b1.1 - impermeabilizzazioni in poliestere autoprotetto;
 - b1.2 - canali di gronda e pluviali in rame;
 - b1.3 - prospetti con pitture ai silicati;
 - b1.4 - impianto autoclave con riserva idrica;
 - b1.5 - rifacimento o inserimento impianto riscaldamento;
 - b1.6 - scarichi in polipropilene o polietilene reticolare con giunto interpiano;
 - b2) nella misura massima del 2% del C.B.P. qualora il progetto sia accompagnato da un piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti significative. La maggiorazione è riconosciuta al soggetto attuatore.

- c) nella misura massima del 6% del C.B.P. - da includere nel prezzo a base d'asta - qualora il progetto contenga almeno 2 delle 3 caratteristiche di comfort ambientale di seguito elencate:
- c.1 - solaio piano terra areato;
 - c.2 - isolamento termico esterno (cappotto);
 - c.3 - illuminazione e areazione diretta vano scala;
- I costi per la qualità aggiuntiva possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un massimo del 15% del C.B.P..
- 3) costi per condizioni tecniche aggiuntive, che rappresentano i maggiori costi di realizzazione tecnica rispetto a quelli indicati ai punti 1) e 2), riscontrabili nei seguenti casi:
- a) per l'altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'art. 43, lettera a), della legge 5 agosto 1978, n.457, superiore o uguale a 4, 5 ml., e/o quando il rapporto mq. lordo/mq. netto è superiore a 1,2 :6%
 - b) per demolizioni di superfetazioni :3%
 - c) per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto materiali o di lavorazione :10%
 - d) per demolizioni e dismissioni di utenze in casi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica :10%
 - e) abbattimento barriere architettoniche interessanti almeno il 5% degli alloggi :5%
- 4) oneri complementari, comprendenti i seguenti elementi:
- a) spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, etc.):14%
 - b) rilievi e indagini preliminari :4%
 - c) accantonamento per imprevisti :15%
 - d) adeguamento urbanizzazioni :10%
 - e) interventi in zona o su edifici sottoposti a vincoli L.1497/39 e/o L.1089/39 :10%
 - f) intervento con presenza di alloggi di superficie inferiore a 70 mq., per una quota maggiore del 50%.:5%

I costi per condizioni tecniche aggiuntive possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2) e 3), espressiva del costo di realizzazione tecnica del recupero primario (C.R.P.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo, stabilito in € 429 per metro quadrato di superficie complessiva (S.c.).

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2), 3), e 4), espressiva del costo totale dell'intervento di recupero primario (C.T.P.), non ecceda il limite massimo

del medesimo costo, stabilito in € 613 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'I.V.A. gravante.

Art. 3 - Recupero secondario

Per recupero secondario si intende il recupero della agibilità e funzionalità dei singoli alloggi.

Tale recupero riguarda un insieme sistematico di opere che comprendono la riorganizzazione funzionale, l'inserimento di elementi accessori, la dotazione o l'adeguamento degli impianti, nonché il ripristino delle parti interessate dal recupero primario. Il costo totale del recupero secondario (C.T.S.) è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

- 1) costo base di realizzazione tecnica (C.B.S.), che rappresenta il costo riconosciuto all'operatore per interventi di recupero secondario. Tale costo è stabilito in € 197 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), così come determinata all'art.6;
- 2) differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento, che comprende le maggiorazioni di costo da riconoscersi, fino al massimo del 10% del costo base di realizzazione tecnica, e valutato in funzione della presenza degli elementi di seguito elencati:
 - a) nella misura del 4% del C.B.S., qualora il progetto sia corredato di polizza postuma decennale a garanzia di coperture, impianti idrici e di scarico, intonaci esterni, pavimenti e infissi.
Tale polizza potrà essere stipulata dal soggetto attuatore, e in tal caso la maggiorazione sarà riconosciuta nella misura degli oneri effettivamente sostenuti; ovvero potrà essere posta a carico dell'appaltatore e in tal caso il differenziale di costo sarà incluso nel prezzo a base d'asta.
 - b1) nella misura massima dell'8% del C.B.S. qualora il progetto sia corredato da piano di qualità contenente almeno 3 delle 5 caratteristiche di qualità aggiuntive di seguito tabellate. La maggiorazione è inclusa nel prezzo a base d'asta:
 - b1.1 - impianto idrico interno in rame;
 - b1.2 - scarichi in polipropilene o polietilene reticolare con giunto interpiano;
 - b1.3 - rivestimenti bagni e cucine h.2,40;
 - b1.4 - radiatori in ghisa o alluminio pressofuso;
 - b1.5 - infissi in alluminio elettroverniciato o in douglas 55 x 75.
 - b2) nella misura massima del 2% del C.B.S. qualora il progetto sia accompagnato da un piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti significative. La maggiorazione è riconosciuta al soggetto attuatore.
 - c) nella misura massima del 6% del C.B.S. - da includere nel prezzo a base d'asta - qualora il progetto contenga almeno 2 delle 3 caratteristiche di comfort ambientale di seguito elencate:
 - c.1 - isolamento acustico tra alloggi adiacenti;
 - c.2 - infissi esterni con vetrocamera.
- 3) costi per condizioni tecniche aggiuntive, che rappresentano i maggiori costi di realizzazione tecnica rispetto a quelli indicati ai punti 1) e 2), riscontrabili nei seguenti casi:

- a) quando l'altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'art. 43, lettera a) della Legge 5 agosto 1978, n. 457, è superiore o uguale a 4,5 ml. e/o quando il rapporto mq. lordo/mq.netto è superiore a 1,2:6%
 - b) per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere, di trasporto materiali
 - a. lavorazione:10%
 - c) per abbattimento barriere architettoniche:5%
 - d) per intervento su alloggio sottoposto a vincoli Leggi 1497/39 e/o 1089/39:6%
 - e) per lavorazioni particolarmente onerose:5%
 - f) intervento con presenza di alloggi di superficie inferiore
 - a. a 70 mq., per una quota maggiore del 50%.:5%
- 4) oneri complementari, che comprendono i seguenti elementi:
- a) spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, ecc.):14%
 - b) accantonamento per imprevisti:10%
 - c) condizioni aggiuntive connesse alla localizzazione dell'intervento da valutarsi di volta in volta su richiesta dell'operatore:3%

I costi per condizioni tecniche aggiuntive possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2) e 3), espressiva del costo di realizzazione tecnica del recupero secondario (C.R.S.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in € 266 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc).

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2), 3) e 4), espressiva del costo totale dell'intervento di recupero secondario (C.T.S.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in € 336 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc) da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'I.V.A. gravante.

Art. 4 - Recupero di edifici da acquisire

Nel caso in cui è necessario procedere all'acquisizione dell'edificio da recuperare, il costo totale (C.T.R.) costituito dalla somma dei costi degli interventi di recupero, da valutarsi secondo i criteri di cui agli articoli 2 e 3 del presente decreto, e dei costi di acquisizione dell'immobile, comprensivi degli oneri notarili, non può eccedere i seguenti massimali:

- a) acquisto con recupero primario: valore ICI incrementato del massimale C.T.P.
- b) acquisto con recupero secondario: valore ICI incrementato del massimale C.T.S.
- c) acquisto con recupero primario e secondario: valore ICI incrementato dei massimali C.T.P. e C.T.S.

Tali massimali devono essere incrementati, negli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'importo dell'IVA, e dell'imposta di registro.

TITOLO III - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Art. 5

Il costo totale di manutenzione straordinaria (C.T.M.) è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

- 1) costo base di realizzazione tecnica (C.B.M.), stabilito in € 222 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), così come determinata all'art.6;
- 2) costi per condizioni tecniche aggiuntive, che rappresentano i maggiori costi di realizzazione tecnica riscontrabili nei seguenti casi:
 - a) quando l'altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'art. 43, lett. a) della Legge n. 457/78, è superiore o uguale a 4,5, ml. e/o quando il rapporto mq. lordo/mq. netto è superiore a 1,2: maggiorazione 6%;
 - b) per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto materiali: magg.ne 5%;
 - c) per abbattimento barriere architettoniche: maggiorazione 6%;
 - d) per intervento in zona sottoposta a vincolo L.1497/39 o L.1089/39: maggiorazione 6%;
 - e) per lavorazioni particolarmente onerose: maggiorazione 5%;
- 3) oneri complementari, che comprendono i seguenti elementi:
 - a) spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, ecc.):
maggiorazione max sul C.B.M. 15%;
 - b) accantonamento per imprevisti: maggiorazione max sul C.B.M.: 15%;

I costi per condizioni tecniche aggiuntive possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1) e 2), espressiva del costo di realizzazione tecnica dell'intervento di manutenzione straordinaria (C.R.M.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in € 273 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc).

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2) e 3), espressiva del costo totale dell'intervento di manutenzione straordinaria (C.T.M.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in € 354 superficie complessiva (Sc), da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'I.V.A. gravante.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI, LA CONCESSIONE DI DEROGHE E FINALI - QUADRI TECNICI ECONOMICI

Art. 6 - Determinazione delle superfici

Ai fini della determinazione delle superfici e del calcolo della superficie complessiva da utilizzarsi per la verifica della congruità dei costi degli interventi di edilizia residenziale a totale o parziale contributo dello Stato, valgono le definizioni già contenute nel D.M. dei LL.PP. 5 agosto 1994:

- a) superficie utile abitabile (Su) - si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre;
- b) superficie non residenziale (Snr) - si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi - quali logge, balconi, cantinole e soffitte - e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo - quali androni di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza - misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
- c) superficie parcheggi (Sp) - si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

Per gli interventi di nuova edificazione:

- la superficie non residenziale (Snr) dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Il limite del 45 per cento si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo;
- la superficie parcheggi (Sp) dovrà essere contenuta entro il 45 per cento della superficie utile abitabile. Il limite del 45 per cento si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo. Alla suddetta percentuale si potrà derogare in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie utile abitabile (Su) inferiore a 60 mq.;
- la superficie complessiva (Sc) è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60 per cento della somma della superficie non residenziale e della superficie parcheggi: $Sc = Su + 60 \text{ per cento } (Snr + Sp)$.

Per gli interventi di recupero primario e di manutenzione straordinaria:

- la superficie complessiva (Sc) è costituita dalla somma delle superfici utili abitabili, delle superfici nette non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti.

Per gli interventi di recupero secondario:

- la superficie complessiva è costituita dalle superfici utili abitabili aumentate del 70 per cento della somma delle superfici non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti di pertinenza dell'alloggio.

Per gli interventi di recupero che prevedono l'acquisizione dell'edificio:

- la superficie complessiva è costituita dalla somma delle superfici utili abitabili, delle superfici nette non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti.

Art. 7 - Deroghe ai limiti massimi di costo

La Regione potrà concedere deroghe ai limiti massimi di costo, determinati secondo i criteri sopra enunciati, sulla base di richieste motivate degli operatori. Tali deroghe potranno essere

concesse esclusivamente per maggiori costi dell'area e degli oneri di urbanizzazione rispetto alle percentuali riconosciute all'art.1 - punto 3 -

Le deroghe non potranno comunque eccedere la percentuale del 10%.

La richiesta di deroga ai limiti di costo regionali dovrà essere corredata di atti, relazioni tecniche, computi metrici estimativi ed ogni altro documento utile a fornire alla Regione un quadro sufficientemente ampio e completo delle motivazioni che rendono assolutamente necessario il ricorso ai poteri di deroga.

Art. 8 - Ambito di applicazione

I limiti di costo definiti con la presente direttiva possono essere aggiornati dalla Giunta Regionale, sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice generale nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fra il mese di giugno dell'anno di riferimento e lo stesso mese dell'anno successivo.

I massimali di costo di cui al presente decreto si applicano agli interventi che pervengono ad inizio dei lavori in data successiva a quella della pubblicazione dello stesso nel Bollettino Ufficiale della Regione, sempre che tale data di inizio lavori non sia successiva al termine ultimo assegnato al soggetto attuatore per tale adempimento.

Art. 9 - Quadri tecnico-economici (Q.T.E.)

Ai sensi dell'art. 10 del decreto ministeriale 5 agosto 1994, i progetti debbono essere corredata di dati metrici e parametrici di cui agli articoli precedenti secondo i modelli pubblicati nel supplemento straordinario al BURAS n.26 del 31 agosto 1998.