

DECRETO DIRIGENZIALE N. 200 del 19 maggio 2008

AREA GENERALE DI COORDINAMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO, TUTELA BENI, PAESISTICO-AMBIENTALI E CULTURALI SETTORE EDILIZIA PUBBLICA ABITATIVA - Aggiornamento limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata.

PREMESSO

- che sono pervenute all'Assessorato all'E.P.A. numerose motivate istanze da parte dei soggetti interessati all'attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica, sia sovvenzionata (II.AA.CC.PP. e Amministrazioni Comunali) che agevolata (associazioni di imprese, cooperative, consorzi), richiedenti un adeguato aggiornamento dei limiti massimi ammissibili dei costi di intervento come stabiliti dalla delibera di G.R. n° 786 del 16.06.2006, per la realizzazione di programmi di nuova edilizia, recupero edilizio e manutenzione straordinaria;
- che tutti gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata sono tenuti ad osservare, tra l'altro, il nuovo prezzario dei lavori pubblici nella Regione Campania, edizione 2008, approvato con delibera di G.R. n° 2238 del 21/12/2007, pubblicata sul B.U.R.C. speciale del 12.02.2008;
- che le linee guida di cui alla delibera di G.R. n° 231 del 06.01.2008 si propongono, tra l'altro, di rivedere i limiti di costo vigenti per i programmi di edilizia sovvenzionata ed agevolata, al fine di renderli coerenti con le tariffe di mercato vigenti, tenendo conto altresì delle normative sopravvenute, in particolare in materia di risparmio energetico e di bio-edilizia.
- che, dall'esame di varie analisi in materia di costi, pervenute al Settore E.P.A. anche da Enti e Categorie Sociali interessate, nel rispetto delle norme sulla sicurezza nei cantieri e sulla manutenzione degli edifici, e alla luce delle recenti disposizioni in materia di rendimento energetico degli edifici (D.Lgs.311/2006 e successive modifiche e integrazioni), risulta evidente la necessità di aggiornare i costi massimi ammissibili in materia di E.R.P., al fine di consentire ai soggetti attuatori la giusta remunerazione, a garanzia della qualità e accuratezza degli interventi;

CONSIDERATO

- necessario, per il predetto aggiornamento, riferirsi sia alla variazione percentuale dell'indice I.S.T.A.T. del costo di costruzione dei fabbricati residenziali, sia alle analisi su indicate, si ritiene congruo aumentare del 20% il costo base per gli interventi di nuova edilizia e del 30% il costo base per gli interventi di recupero edilizio e di manutenzione straordinaria, da applicarsi direttamente ai costi base di intervento riportati nella citata delibera di G.R. n° 786 del 16.02.2006;

RITENUTO

- di precisare che, al fine di garantire comunque disciplina ed economicità degli interventi E.R.P., i limiti di costo di cui trattasi vanno riferiti esclusivamente agli interventi puntuali di nuova edilizia, recupero edilizio e manutenzione straordinaria, mentre i programmi più complessi di urbanizzazione e riqualificazione urbana andranno disciplinati con strumenti di concertazione specifici e articolati tra le parti pubbliche e private coinvolte (protocolli di intesa, accordi di programma ecc.).

VISTA

- la legge 5.08.78 n. 457: " Norme per l'edilizia residenziale";
- la legge 17.02.92 n. 179: " Norme per l'edilizia Residenziale Pubblica";
- la legge 4.12.93 n. 493 recante la disciplina dei Programmi di recupero Urbano;
- la delibera CIPE del 16 Marzo 1994;
- la delibera di G.R. n. 231 del 06.01.2008: "Linee Guida per la Programmazione in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e fondi fitto, di cui alla legge 431/98";

Alla stregua dell'istruttoria compiuta dal Responsabile della posizione organizzativa competente, nonché dell'espressa dichiarazione di regolarità resa dal dirigente del Servizio Recupero Urbano e Programmi Complessi

DECRETA

Per tutto quanto in premessa ed esposto in narrativa, che si intende di seguito integralmente riportato:

- il presente provvedimento va a sostituire tutto quanto fissato con la deliberazione di G.R. n° 786 del 16.06.2006 (B.U.R.C. n° 30 del 10.07.2006).
- che gli interventi puntuali di edilizia abitativa, per le tipologie di Nuova Edilizia, Recupero Edilizio, Manutenzione Straordinaria, a valere sulle risorse finanziarie di edilizia sovvenzionata ed agevolata disposte dalla Regione Campania, vanno realizzati con riferimento ai limiti massimi di costo stabiliti nell'allegato, parte integrante e sostanziale del presente atto;
- che detti massimali di costo vanno applicati, a far data dalla pubblicazione del presente atto sul B.U.R.C., a tutti gli interventi per i quali non si sia ancora pervenuti all'approvazione del progetto definitivo, e senza che si creino ulteriori oneri aggiuntivi a carico della Regione;
- i progetti di cui trattasi, ai sensi dell'art. 14 dell'allegato al presente atto, dovranno essere corredati dai dati metrici e parametrici di cui agli schemi (Quadri Tecnici Economici) appositamente predisposti dal Settore Regionale Edilizia Pubblica Abitativa per ogni tipologia di intervento;
- che il presente provvedimento venga trasmesso alla Segreteria di Giunta - Servizio 04, all'Assessore all'Edilizia Pubblica Abitativa per opportuna conoscenza, al Settore Regionale E.P.A. per quanto di competenza e al Settore Stampa, Documentazione e Informazione per la tempestiva pubblicazione sul B.U.R.C con l'allegato.

Dr. Maria Adinolfi

- Aggiornamento limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica: agevolata e sovvenzionata - (Modifiche e integrazioni alla delibera di G.R. n° 786 del 16.06.2006)

NUOVE EDIFICAZIONI

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 gli interventi di nuova edificazione. Tale costo è determinato in **€ 642,00** per mq di superficie complessiva, così come determinata al successivo articolo 8, con i seguenti incrementi:

2) Differenziale di costo connesso alla **qualità aggiuntiva**, che rappresenta le maggiorazioni di costo da riconoscersi sul costo base di realizzazione tecnica con riferimento:

a) all'adozione di un **piano di qualità (qualità energetica e ambientale per una architettura sostenibile)** relativo all'intervento;

l'incremento percentuale massimo sul C.B.N. per tale piano è pari al **24%** del C.B.N..

I parametri tecnici ed economici inerenti il piano di qualità dell'intervento sono riportate al successivo art. 9;

b) all'adozione di un **programma di manutenzione**, a cui si riconosce la maggiorazione percentuale massima del **2%** sul C.B.N.;

Le caratteristiche del programma di manutenzione sono indicate al successivo art.10;

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) intervento in zona sismica:

maggiorazione max sul C.B.N.: per la **zona 3 (ex S=6): 6%**; per la **zona 2 (ex S=9): 9%**; per la **zona 1 (ex S=12): 12%**;

b) interventi localizzati in Comuni di altitudine > 500 m. s.l.m., isole e costiera sorrentino-amalfitana: maggiorazione massima sul C.B.N.: **10%**;

c) per lavorazioni **particolarmente onerose**, per le quali è ammessa una maggiorazione massima del **5%** sul C.B.N.

La somma degli elementi di cui ai punti **1), 2) e 3)**, espressiva del costo di realizzazione tecnica dell'intervento di nuova edificazione (C.R.N.), non potrà eccedere il limite massimo

del medesimo costo stabilito in **€ 898,80** (C.B.N.x 1,40) per mq di superficie complessiva (Sc).

4) Oneri Complementari, che comprendono i seguenti elementi:

a) acquisizione aree e urbanizzazioni primarie; sono riconosciuti gli oneri per acquisizione aree e urbanizzazioni solo per i lotti su cui insistono i fabbricati ed i parcheggi pertinenziali esterni;

maggiorazione massima sul C.R.N. **25%**;

b) oneri accessori per allacci acqua, luce, gas telefoni; maggiorazione massima sul C.R.N. **5%**;

c) spese tecniche e generali (comprendenti oneri per la progettazione, direzione lavori, spese di pubblicità, gestione dell'appalto, collaudo statico, collaudo tecnico-amministrativo, verifiche tecniche, IVA.e CNPAIA sulle spese tecniche, etc.): maggiorazione massima sul C.R.N.: **15%** (di cui max il 3% per pubblicità e gestione appalto);

d) spese tecniche per la redazione dei piani di sicurezza ai sensi del D.l.vo 494/96, sia in fase di progettazione che di esecuzione, comprensive di I.V.A. e C.N.P.A.I.A.:

maggiorazione massima sul C.R.N.: **5%**;

e) spese per indagini specifiche necessarie per il piano di qualità energetica e ambientale di cui al precedente art. 1): maggiorazione massima sul C.R.N.: **3%**;

f) prospezioni geognostiche, eventuali indagini archeologiche, rilievi e saggi (comprensive di oneri complementari):

maggiorazione massima sul C.R.N.: **3%**;

g) accantonamento per eventuali maggiori oneri - utilizzabile a seguito di specifica autorizzazione regionale - per smaltimento amianto, accordi bonari ex art 12 D.P.R. 554/99, spese per commissione assegnazione alloggi ecc.. In tale fondo di accantonamento vanno a confluire anche le somme derivanti dai ribassi d'asta:

maggiorazione massima sul C.R.N.: **12%**;

(nota: resta la competenza primaria dell'Assessorato all'Ecologia e Tutela Ambientale per lo smaltimento dell'amianto e bonifica dell'area).

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino all'importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti **1), 2), 3), e 4)**, espressiva del costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in **€ 1.348,20** (C.R.N.x 1,50) per mq di superficie complessiva (Sc).

Nel caso di interventi di nuova edilizia che vadano a sostituire, nel medesimo sito, preesistenze quali containers, baracche etc, i costi per la rimozione delle stesse possono essere riportati nel Quadro Tecnico Economico dell' Intervento, e vanno a gravare sul finanziamento assegnato in aggiunta alle voci acquisizione aree-urbanizzazioni.

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Art. 2) I costi di seguito stabiliti vanno applicati per il recupero, ai sensi delle lettere c), d) ed e) del comma 1° dell'art. 31 della Legge 5.08.78 n. 457 e D.P.R. 06.06.2001 n°380, di immobili con destinazione residenziale non inferiore al 70% della superficie utile complessiva ivi compreso, ove occorre, per l'acquisizione degli immobili da recuperare e per l'adeguamento delle relative urbanizzazioni.

Il costo per l'acquisizione dell'immobile da recuperare, comprensivo delle spese accessorie, non potrà eccedere il 40% del finanziamento previsto per il relativo programma di intervento.

Art. 3) RECUPERO PRIMARIO

Per recupero primario si intende il recupero della funzionalità e della messa in 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 base è determinato in **€ 370,00** al mq di superficie complessiva (**Sc**), come determinata dal successivo art. 8, con i seguenti incrementi:

1.1 per la collocazione nello strumento urbanistico generale:

- a) se l'immobile è localizzato in zona "A" con piano di recupero vigente: **12%** sul C.B.P.;
- b) se l'immobile è localizzato in zona "A": **6%** sul C.B.P.

1.2 per la localizzazione territoriale:

- a) nelle isole e nella costiera sorrentino-amalfitana: **10%** sul C.B.P.
- b) nei Comuni ad alta tensione abitativa: **6%** sul C.B.P.
- c) nei Comuni di altitudine > 500 m.s.l.m.: **4%** sul C.B.P.

1.3 Per particolari condizioni geomorfologiche dell'area: max **10%** del C.B.P.

1.4 per la collocazione dell'intervento nell'ambito di programmi complessi (Programmi Integrati ecc.): il **5%** del costo base (C.B.P.)

2) Differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva (qualità energetica e ambientale per una architettura

sostenibile) relativo all'intervento, che rappresenta le maggiorazioni di costo da riconoscersi sul costo base, con riferimento:

a) all'adozione di un **piano di qualità** relativo all'intervento; l'incremento percentuale massimo sul costo (C.B.P.) per tale piano è pari al **24%**.

I parametri tecnici ed economici inerenti il piano di qualità dell'intervento sono riportate al successivo art. 9;

b) al **programma di manutenzione**, a cui si riconosce la maggiorazione percentuale massima del **2%** sul costo (C.B.P.).

Le caratteristiche del programma di manutenzione sono indicate al successivo art.10.

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: maggiorazione massima sul C.B.P. **10%**

b) per demolizioni di superfetazioni: maggiorazione massima sul C.B.P. **2%**;

c) per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto materiali: maggiorazione massima sul C.B.P. **5%**;

d) per demolizioni e dismissioni di utenze in casi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica: maggiorazione massima sul C.B.P. **5%**;

e) per abbattimento barriere architettoniche per visitabilità alloggi: maggiorazione massima sul C.B.P. **7%**;

f) per abbattimento barriere architettoniche, ulteriore incremento alla precedente maggiorazione per garantire accessibilità su almeno il 20% degli alloggi: maggiorazione massima sul C.B.P. **3%**;

g) per intervento in zona sismica (D.M. 24.01.1986) - opere di adeguamento: maggiorazione massima sul C.B.N.: per la **zona 3 (ex S=6): 6%**; per la **zona 2 (ex S=9): 9%**; per la **zona 1 (ex S=12): 12%**

h) per intervento in zona sismica (D.M. 24.01.1986)-opere di miglioramento: maggiorazione massima sul C.B.P.: **5%**;

i) per intervento in zona sottoposta a vincolo ex L. 1497/39 (cod. BB.CC. n°42/2004):

maggiorazione massima sul C.B.P.: **5%**;

l) per edificio vincolato ai sensi della ex L. 1089/39 (cod. BB.CC. n°42/2004):

maggiorazione massima sul C.B.P.: **5%**;

m) per interventi di consolidamento particolarmente onerosi:

maggiorazione massima sul C.B.P.: **10%**.

La somma degli elementi di cui ai punti **1), 2) e 3)**, espressiva del costo di recupero primario (**C.R.P.**) non potrà eccedere il limite massimo del medesimo costo stabilito in **€ 740,00** (C.B.P.x 2,00) per mq di superficie complessiva (Sc).

4) Oneri complementari, che comprendono i seguenti elementi:

a) spese tecniche e generali (comprendenti oneri per la progettazione, direzione lavori, spese di pubblicità, gestione dell'appalto, collaudo statico, collaudo tecnico-amministrativo, I.V.A. e CNPAIA relative alle spese tecniche, etc.):

maggiorazione massima sul C.R.P.: **18%** (di cui max il 3% per pubblicità e gestione appalto);

b) spese tecniche per la redazione dei piani di sicurezza ai sensi del D.l.vo 494/96, sia in fase di progettazione che di esecuzione, comprensive di I.V.A. e C.N.P.A.I.A.:

maggiorazione massima sul C.R.P.: **5%**;

c) rilievi e indagini preliminari (comprensivi di oneri complementari):

maggiorazione massima sul C.R.P.: **4%**;

d) spese per indagini specifiche necessarie per il piano di qualità energetica e ambientale di cui al precedente punto 2 a):

maggiorazione massima sul C.R.N.: **3%**;

e) accantonamento per eventuali maggiori oneri - utilizzabile a seguito di specifica autorizzazione regionale - per smaltimento amianto, accordi bonari ex art 12 D.P.R. 554/99, spese per commissione assegnazione alloggi ecc.. In tale fondo di accantonamento vanno a confluire anche le somme derivanti dai ribassi d'asta:

maggiorazione massima sul C.R.P.: **10%**;

(nota: resta la competenza primaria dell'Assessorato all'Ecologia e Tutela Ambientale per lo smaltimento dell'amianto e bonifica dell'area).

f) urbanizzazioni, allacci, sistemazioni esterne inerenti il lotto di intervento:

maggiorazione massima sul C.R.P.: **15%**.

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 **€ 1110,00**

(C.R.P. x 1,50) per mq di superficie complessiva (Sc).

Art. 4) 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 igienico 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 determinato in **€270,00** per mq di superficie complessiva (Sc), così come determinata all'art. 8;

2) Differenziale di costo connesso alla **qualità aggiuntiva** dell'intervento, da riconoscersi sul costo base, con riferimento:

a) all'adozione di un piano di qualità relativo all'intervento, riferito alle parti interne degli alloggi; per tale piano l'incremento max è pari al **9% del C.B.S.**

b) al programma di manutenzione, di cui si riconosce la maggiorazione percentuale massima dell' **1%** sul C.B.S.;

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 5.08.78 n. 457, è superiore o uguale a 4,5 ml e/o quando il rapporto mq lordo/mq netto è > 1,2: maggiorazione massima sul C.B.S.: **10%**;

b) per particolari difficoltà di accessibilità, attrezzatura di cantiere e di trasporto materiale: maggiorazione massima sul C.B.S.: **7%**;

c) per abbattimento barriere architettoniche, per visitabilità alloggi e parti comuni: maggiorazione massima sul C.B.S.: **5%**;

d) incremento per accessibilità su almeno il 20% degli alloggi: maggiorazione massima sul C.B.S.: **3%**;

e) per edificio vincolato ai sensi della ex L. 1089/39 (Cod. BB.CC. n°42/2004): maggiorazione massima sul C.B.S.: **5%**;

f) per la presenza in misura superiore al 50% sul totale di alloggi di piccolo taglio con Su minore di 65 mq: maggiorazione massima sul C.B.S.: **10%**.

g) per lavorazioni particolarmente onerose:

maggiorazione massima sul C.B.S.: **7%**;

La somma degli elementi di cui ai punti **1), 2) e 3)**, espressiva del costo di recupero secondario (**C.R.S.**), non potrà eccedere il limite massimo del medesimo costo stabilito in **€ 378,00 (C.B.S. x 1,40)** per mq di superficie complessiva (Sc).

4) Oneri complementari, che comprendono i seguenti elementi:

a) spese tecniche e generali (comprendenti oneri per la progettazione, direzione lavori, spese di pubblicità, gestione dell'appalto, collaudo statico, collaudo tecnico-amministrativo, verifiche tecniche, I.V.A. e CNPAIA relative alle spese tecniche, etc.): maggiorazione massima sul C.R.S.: **18%** (di cui max il 3% per pubblicità e gestione appalto);

b) spese tecniche per la redazione dei piani di sicurezza ai sensi del D.L.vo 494/96, sia in fase di progettazione che di esecuzione, comprensive di I.V.A. e C.N.P.A.I.A.: maggiorazione massima sul C.R.S. **4%**;

c) accantonamento per eventuali maggiori oneri - utilizzabile a seguito di specifica autorizzazione regionale - per smaltimento amianto, accordi bonari ex art 12 D.P.R. 554/99, spese per commissione assegnazione alloggi ecc..

In tale fondo di accantonamento vanno a confluire anche le somme derivanti dai ribassi d'asta:

maggiorazione massima sul C.R.S. **10%**.

(nota: resta la competenza primaria dell'Assessorato all'Ecologia e Tutela Ambientale per lo smaltimento dell'amianto e bonifica dell'area).

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 **€ 529,00 (C.R.S. x 1,40)** per mq di superficie complessiva (Sc).

Art.5) RECUPERO EDILIZIO CON ACQUISIZIONE IMMOBILI

Nel caso in cui è necessario procedere all'acquisizione degli immobili da recuperare, **sia per l'edilizia sovvenzionata che agevolata**, il costo totale (C.T.R.), costituito dalla somma dei costi degli interventi di recupero, da valutarsi secondo i criteri di cui agli articoli 3) e 4) del presente atto e dei costi di acquisizione degli immobili, comprensivi degli oneri notarili, non può eccedere, riferito a mq di superficie complessiva (Sc), così come determinata all'art.8, il limite di **€ 1.639,00 (C.T.P.+C.T.S)**. Tale limite - per i soli interventi di Edilizia Sovvenzionata - può eventualmente incrementarsi del 15% (**€ 245,00**), nelle zone "A" degli strumenti urbanistici generali e nei Comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti o comunque riconosciuti ad alta tensione abitativa.

In deroga a quanto sopra stabilito, solo nei Comuni delle isole e della costiera sorrentino-amalfitana, il costo di acquisizione e recupero può elevarsi fino ad un massimo del 40% del costo di **€ 1884,00** al mq di superficie complessiva (Sc), così come definita all'art.8.

Art.6) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

I costi di seguito stabiliti vanno applicati per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili, ai sensi delle lettere a), e b) comma 1° art. 31 Legge 457/78 e D.P.R. 06.06.2001. 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.**) che è determinato in **€ 270,00** per mq di superficie complessiva (S.c.), così come determinata dall'art. 8;

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, lettera a) della Legge 5.08.78 n. 457, è superiore o uguale a 4,5 ml e/o quando il rapporto mq lordo/mq netto è superiore a 1,2:

maggiorazione massima sul C.B.M.: **12%**;

b) per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto materiali:

maggiorazione massima sul C.B.M.: **5%**;

c) per abbattimento barriere architettoniche per visitabilità alloggi: maggiorazione massima sul C.B.M.: **7%**;

d) incremento per accessibilità su almeno il 20% degli alloggi:

maggiorazione massima sul C.B.M.: **3%**;

e) per intervento in zona sottoposta a vincolo ex L.1497/39:

maggiorazione massima sul C.B.M.: **5%**;

f) per edificio vincolato ai sensi della ex L. 1089/39 (cod. BB.CC. n°42/2004):

maggiorazione massima sul C.B.M.: **5%**;

g) per lavorazioni particolarmente onerose:

maggiorazione massima sul C.B.S.: **5%**.

I costi per le 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 **€ 378,00 (C.B.M.*1,40)** per mq di superficie complessiva.

3) Oneri complementari, che comprendono i seguenti elementi:

a) spese tecniche e generali (comprendenti oneri per la progettazione, direzione lavori, spese di pubblicità, gestione dell'appalto, collaudo statico, collaudo tecnico-amministrativo, verifiche tecniche, IVA e CNPAIA sulle spese tecniche, etc.): maggiorazione massima sul C.R.M. :**15%** (di cui max il 3% per pubblicità e gestione appalto).

b) spese tecniche per la redazione dei piani di sicurezza ai sensi del D.l.vo 494/96, sia in fase di progettazione che di esecuzione, comprensive di I.V.A. e C.N.P.A.I.A.: maggiorazione massima sul C.R.M.: **4%**;

c) abbattimento barriere architettoniche: maggiorazione massima sul C.R.M.: **10%**;

d) per intervento in zona sottoposta a vincolo ex L. 1497/39, per edificio vincolato ex L. 1089/39 (cod. BB.CC. n°42/2004), per lavorazioni particolarmente onerose: maggiorazione massima sul C.R.M.: **5%**;

e) accantonamento per eventuali maggiori oneri - utilizzabile a seguito di specifica autorizzazione regionale - per smaltimento amianto, accordi bonari ex art 12 D.P.R. 554/99, spese per commissione assegnazione alloggi ecc.. maggiorazione massima sul C.R.M. **10%**.

Nel detto fondo di accantonamento vanno a confluire anche le somme derivanti dai ribassi d'asta:

(nota: resta la competenza primaria dell'Assessorato all'Ecologia e Tutela Ambientale per lo smaltimento dell'amianto e bonifica dell'area).

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 € **529,00 (C.R.M.*1,40)** per mq di superficie complessiva (Sc).

Art.7) RECUPERO DELLE PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI

Per l'utilizzo dei contributi che la Regione Campania, nell'ambito dell'edilizia agevolata, concede per il recupero delle parti comuni degli edifici privati, gli interventi ammissibili e i relativi costi sono assimilati a quelli del recupero primario (art.3), con le relative maggiorazioni, al fine di consentire interventi di qualità, adeguati alle diversificate tipologie dei fabbricati da recuperare.

Per quanto riguarda il contributo regionale alle **spese tecniche e generali** (comprendenti oneri per la progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudo statico, collaudo tecnico - amministrativo, verifiche tecniche, costi per la redazione dei piani di sicurezza ai sensi del D.l.vo 494/96, IVA e CNPAIA relative alle spese tecniche) è ammessa una maggiorazione massima sul C.R.P. pari al **10%**.

Art. 8) DETERMINAZIONE 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 nuova Edilizia Residenziale e Recupero edilizio** a totale o a

parziale contributo dello Stato, valgono le seguenti definizioni già contenute nel D.M. dei LL.PP. 5.08.94:

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 da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri di pilastro, di cavedi, di impianti.

Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile.

Per le nuove costruzioni la sup. utile massima abitabile, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non deve essere superiore a mq 110,00.

La superficie finanziabile è stabilita (art.16, 3° comma, della L. 457/78) in mq utili 95,00. La superficie eccedente, comunque entro il limite massimo fissato dal precedente comma, sarà a totale carico dell'operatore e pertanto non dovrà essere certificata la conformità all'art. 16, 3° comma della L. 457/78.

Nella nuova edilizia sovvenzionata e agevolata possono essere previste, ai piani terra, anche superfici destinate ad attività commerciali e a servizi sociali e del vano ascensore, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, locali condominiali ed altri locali a servizio della residenza, misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

b) **Superficie non residenziale (Snr)** - Si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio, quali logge, balconi, cantinole o soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, proiezioni orizzontali del vano scala (*comutate per ogni piano*) e del vano ascensore, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, locali condominiali ed altri locali a servizio della residenza, misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% (quarantacinque per cento) della superficie utile abitabile (Su). Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla somma delle superfici utili (Su) dell'organismo abitativo. Di tale 45% almeno l'8% dovrà essere utilizzato per cantinole e/o soffitte da realizzarsi ai piani terra o in seminterrato o in sottotetti con altezza media massima di 2,00 ml, o al piano per soggetti portatori di handicap.

L'altezza netta degli alloggi e dei loro vani accessori misurati tra pavimento e soffitto, deve essere pari a metri 2.70 per gli ambienti abitati e pari a metri 2,40 per i vani accessori, con una tolleranza non superiore al 2%. Eventuali variazioni di dette misure dovranno essere adeguatamente motivate in fase di progetto e successivamente approvate.

e) **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.

Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito alla superficie totale (Su) dell'organismo abitativo.

La superficie per autorimesse o posti macchine, ai sensi dell'art.2 della L. 122/89, è stabilita nel limite minimo di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Il costo di costruzione della parte eccedente la Spe la Snr (45% della Su) è a totale carico dell'operatore e pertanto non dovrà essere certificata la conformità all'art. 16, 3° comma della L. 457/78.

d) Superficie complessiva

Per gli interventi di nuova costruzione:

Si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% (sessanta per cento) della somma della superficie non residenziale e della superficie dei parcheggi:
Sc = Su + 60% (Snr+Sp)

Per gli interventi di recupero primario e di manutenzione straordinaria:

la superficie complessiva è costituita dalla somma delle superfici utili abitabili, ivi incluse quelle eventualmente adibite ad altre funzioni, delle superfici nette non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti:

$$\mathbf{Scp = Su + Snr + Sp}$$

Per gli interventi di recupero secondario:

la superficie complessiva è costituita dalle superfici abitabili aumentata del 70% della somma delle superfici non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti di pertinenza dell'alloggio:

$$\mathbf{Scs = Su + 70% (Snr+Sp)}$$

Per il calcolo del contributo in edilizia agevolata, il costo di recupero totale è dato dalla somma del costo di recupero primario e secondario nonché del costo di acquisizione:

$$CRT = CRP + CRS + CAQ$$

dove CRP= crp(€/mq) x Scp(mq) e CRS= crs(€/mq) x Scs(mq)

Art. 9) PARAMETRI TECNICI ED ECONOMICI PER LA QUALITA' DELL'INTERVENTO

I requisiti e le applicazioni che determinano livelli superiori di qualità energetica e ambientale e che consentono, nel loro complesso, un incremento fino al 24% del costo base, se adeguatamente documentati, sono rappresentati da:

<i>strutture e finiture</i>	
ripresa di elementi strutturali tradizionali originali	
utilizzo materiali naturali	
ripresa di elementi di finitura interna ed esterna tradizionali	
muratura a cassetta con mattoni pieni e/o multiferi intonacati e rinzafo all'intradosso, tavolato interno in forati, camera d'aria coibentata con materiali in pannelli rigidi non liquefacibili e barriere di vapore	
idem ma a faccia vista almeno il 70% della superficie trattata ed a giunti sigillati	
muratura in blocco in laterizio (termobloc) alveolato integrato da intonaco a cappotto sull'esterno	
tramezzi di ripartizione con pannellatura ammassata in laterizio forato spessore 8-10 cm con malta cementizia (doppio tavolato coibentato nelle pareti di separazione tra alloggi)	
Struttura in vetrocemento per pareti	
tetto costituito da solaio inclinato con pendenza minima 30% del tipo prefabbricato o parzialmente gettato in opera con soprastante soletta in Cls e manto di copertura in tegole di laterizio o di cemento	
cordoli di irrigidimento al piano o sottotetto con cerchiatura delle aperture interne sui muri portanti	
struttura del tetto in acciaio zincato	
capriata in legno per copertura tetti a falda	
pavimentazione degli ingressi scale, pianerottoli e rampe in marmo; spessore pedata cm 3, alzata cm 2 e zoccolini cm 5	
finestre e porte finestre in legno Douglas e Pitch Pine con regoli spessore minimo mm 45 ovvero in profilato di alluminio taglio termico elettro-colorato compreso ferramenta pesante di movimento e di chiusura con vetricamera 4 + 9 + 4 con cassonetto coibentato	
persiane alla romana complete di ferramenta pesante e chiusura con torcetto, spessore regoli mm 55	
portoncino d'ingresso di sicurezza	
monta carrozzelle per disabili per fabbricati privi di barriere architettoniche	
presenza di superfici ai piani terra destinate ad attività commerciali e a servizi sociali	
<i>impermeabilizzazione</i>	
canali di gronda, pluviali e scossaline in rame	
impermeabilizzazione delle logge, dei balconi, dei bagni a WC con doppia guaina bituminosa armata spessore mm 4 più mm 3 incrociata	
<i>isolamento termico</i>	
Copertura ventilata su struttura in muratura coibentata con	

pannelli in fibra di legno mineralizzato	
isolamento termico estradosso solaio di copertura ultimo piano, dell'intradosso solai locali non riscaldati con pannelli semi rigidi in fibra o equivalenti trattati con resine termoindurenti con barriere vapore	
idem c.s. con massetto di calcestruzzo alveolato o impastato con materiali coibenti	
isolamento termico della facciata e sottotetti	
<i>isolamento acustico</i>	
isolamento acustico dei solai di piano intermedio mediante posa in opera di pavimento galleggiante	
<i>comfort ambientale</i>	
sistemi di rinnovo aria ambiente per miglioramento comfort idrometrico	
smaltimento fumi, vapori e aerazione con canne fumarie singole, canne fumarie a conduttura "forzata" per gas combustibili, singole. Ventilazione locali con regimentazione del confort residenziale	
<i>impiantistica</i>	
parti di distribuzione acqua calda interne ed esterne in polipropilene o rame inguainato coibentato. Vasche in vetroresina. Gruppi miscelatori per ogni utilizzo sanitario monocomando. Ispezionabilità nei punti critici	
impianto idrico con sistema di contatori e regolazione singola, autoclave insonorizzato e serbatoi in accumulo in acciaio zincato	
linea caldaia separata. Due circuiti per illuminazione. Luci di emergenza (min.2). Rilevamento fughe gas con fermo automatico erogazione. Aumento un punto luce ed una presa da 10/16A per ogni vano abitato oltre un balcone. Aumento un punto luce e una presa da 10/16A per ogni vano utile oltre un balcone	
impianto centralizzato di riscaldamento e produzione singola di acqua calda sanitaria	
impianto di riscaldamento singolo di tipo radiante da pavimento battiscopa o muratura	
rete di ricircolo in impianti di riscaldamento e acqua calda	
impianto riscaldamento e raffrescamento con sistema a pompa di calore, produzione istantanea di acqua calda sanitaria	
impianto riscaldamento e raffrescamento con termofrigorifero ad assorbimento condensato ad aria, pannelli radianti sotto intonaco e acqua calda sanitaria con ricircolo	
Impianti di potabilizzazione domestica	
Impianti di depurazione naturale (vasca settica Imhoff, fosse biologiche ecc.)	
<i>Risparmio energetico</i>	
produzione centralizzata di calore e contabilizzazione singola delle utenze	
fornitura e posa in opera di facciate ventilate	
impianti di ventilazione	
impiego di verande scorrevoli modulari	
schermature mediante lamine orientabili in alluminio, poste all'esterno dell'infisso	

produzione acqua calda sanitaria mediante collettori solari per almeno il 70%	
riscaldamento ambientale con utilizzo di collettori solari per almeno il 50%	
<i>Sistemazioni esterne</i>	
sistemazioni esterne con formazione di tappeto erboso con miscuglio di graminacee previa pulizia del terreno di campagna da ogni detrito, riporto terreno vegetale spessore minimo cm. 30, lavorazione concimazione, impianto irrigazione a pioggia, comprensivo di stazione di pompaggio, centralina di comando con orologio, rete di distribuzione e di irrigatori, fornitura e posa a dimora di alberi ed arbusti da frutta e da fiore con garanzia di attecchimento	
intervento sui cicli dell'acqua con recupero e riutilizzo acque meteoriche	
fitodepurazione per il trattamento delle acque reflue civili	
sistemi innovativi di smaltimento rifiuti condominiali	
ulteriori innovativi accorgimenti di bioedilizia e bioarchitettura debitamente documentati	

Art.10) ADOZIONE DEL PROGRAMMA DI MANUTENZIONE PER QUALITA' AGGIUNTIVA

Il programma di manutenzione consiste nell'indicare un insieme di interventi, non previsti dalle normative attuali, che nel tempo dovrebbero assicurare il mantenimento dei livelli prestazionali degli immobili accettabili e predeterminati. Tra gli elaborati grafici e capitolati di progetto dovrà essere incluso:

a) un manuale manutentivo, destinato all'ente gestore dell'immobile, riguardante le parti comuni e indicante i processi di degrado che fisiologicamente potranno intervenire e che descrivi le operazioni di manutenzione da compiere, i tempi, i materiali e i mezzi da impiegare;

b) un manuale d'uso e manutentivo dei singoli alloggi, che preveda da un lato le modalità attraverso le quali devono essere compiute operazioni che comunque interessino le strutture fisiche, dall'altro la cadenza temporale e le operazioni che devono essere compiute per mantenere l'efficienza dell'alloggio; importante è l'inserimento di disegni che schematicamente riportino i vincoli strutturali e impiantistici che interessano l'alloggio e una descrizione dei materiali usati.

Art. 11) ACQUISIZIONE AREE

Si intende l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione di tutti i programmi di urbanizzazione primarie e secondarie, nei piani di zona, in ambito PEEP e nell'ambito di Programmi di Recupero urbano, Programmi Integrati e altri programmi complessi.

Art.12) DISPOSIZIONI PARTICOLARI

In edilizia sovvenzionata, per gli interventi di recupero edilizio, va verificata la convenienza economica dell'intervento, nel senso che se il costo da computo metrico per il recupero primario, pur giustificato, supera del 40% il limite di CRP indicato al precedente art. 3), va considerato più conveniente l'intervento di sostituzione edilizia.

In edilizia sovvenzionata gli oneri per l'I.V.A. relativa ai lavori, secondo l'aliquota vigente, sono inclusi nel finanziamento assegnato.

Recupero oneri anticipati per lavori.

Nell'ambito dell'edilizia sovvenzionata, i costi che eventualmente vengono anticipati dai soggetti attuatori (I.A.C.P., Comuni ecc.) per le opere comuni ad altre proprietà private, vanno recuperate in base alle ripartizioni millesimali delle proprietà, e vanno a confluire su apposito capitolo di entrata del bilancio regionale.

Si potranno comunque prevedere contributi in conto capitale, fino a un massimo del 30% degli oneri sostenuti, per i privati condomini che partecipano ai lavori.

Ribassi d'asta.

I fondi derivanti dai ribassi d'asta e non utilizzati a seguito di specifica autorizzazione per il completamento del programma, tornano a disposizione della Regione Campania su apposito capitolo di entrata del bilancio regionale per ulteriori programmi di intervento.

Modalità di erogazione dei finanziamenti.

Le modalità di erogazione dei finanziamenti assegnati con appositi atti monocratici sono quelle disposte da apposita direttiva emanata dal Settore E.P.A..

Per i compiti di tesoreria svolti dall'I.A.C.P., è previsto l'1% del finanziamento.

Art.13) DEROGHE AI LIMITI MASSIMI DI COSTO

Il Settore Regionale E.P.A. potrà concedere, in via eccezionale, deroghe ai limiti massimi di costo, determinati secondo i criteri sopra enunciati, sulla base di richieste motivate degli operatori (maggiori costi dell'area, di urbanizzazione o di acquisizione degli immobili, e per specifici progetti sperimentali)

La richiesta di deroga ai limiti di costo regionali dovrà essere corredata da 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 alla deroga.

Art.14) QUADRI TECNICI ECONOMICI (Q.T.E.)

I progetti devono essere corredati dei dati metrici e parametrici di cui agli articoli precedenti, secondo gli schemi predisposti dal Settore Edilizia Pubblica Abitativa e debitamente approvati dal detto Settore (Q.T.E. SN per la nuova costruzione in sovvenzionata; Q.T.E. AR per la nuova costruzione in agevolata; Q.T.E. SR per il recupero in sovvenzionata; Q.T.E. AR per il recupero in agevolata; Q.T.E. SM per la manutenzione; Q.T.E. CR per il recupero delle parti comuni degli edifici ecc.)

Art.15) TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

L'apertura del cantiere e l'inizio dei lavori devono avvenire entro dodici mesi dal provvedimento regionale di localizzazione dei finanziamenti, così come stabilito dalla Legge 493/93 e successive modificazioni.

Proroghe possono essere concesse solo in casi particolari, come per documentati ritardi nella presa di possesso delle aree, ma, comunque, non possono essere superiori a tre mesi.

A partire dalla data di localizzazione dei fondi si dovrà provvedere:

- per l'edilizia sovvenzionata:

all'invio alla Regione (Settore E.P.A.) della delibera di approvazione dell'intervento e del progetto definitivo ai sensi della L.109/94, unitamente al Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) del progetto definitivo, corredato dalle indagini geognostiche e da tutte le necessarie autorizzazioni per la realizzazione dell'intervento costruttivo.

Con l' emissione del decreto regionale di finanziamento si potrà procedere all'espletamento della gara di appalto nonchè all' inizio dei lavori, con invio al Settore E.P.A. della relativa certificazione.

- per l'edilizia agevolata-convenzionata, incluso il recupero delle parti comuni degli edifici:

all'invio del Quadro Tecnico economico (Q.T.E.) dell'intervento, che deve pervenire al massimo entro trenta giorni dopo l'avvenuto inizio dei lavori.