ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITÀ

DECRETO 9 dicembre 2015.

Nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sociale.

IL DIRIGENTE GENERALE
DEL DIPARTIMENTO REGIONALE
DELLE INFRASTRUTTURE,
DELLA MOBILITÀ E DEI TRASPORTI

Visto lo Statuto della Regione;

Vista la legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni e, in particolare, l'art. 4, lettera g), che dispone che le Regioni provvedono a definire i costi massimi ammissibili, nell'ambito dei limiti stabiliti dal comitato per l'edilizia residenziale presso il Ministero dei lavori pubblici;

Vista la legge 17 febbraio 1992, n. 179;

Vista la legge 8 febbraio 2001, n. 21;

Viste le leggi regionali 20 dicembre 1975, n. 79 e 5 dicembre 1977, n. 95, recanti norme per l'incentivazione dell'attività delle cooperative edilizie;

Vista la legge 24 luglio 1997, n. 25 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il decreto ministeriale 5 agosto 1994 del Ministero dei lavori pubblici, contenente le «Determinazioni dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata»;

Vista la circolare 16 gennaio 1995, n. 28/Segr. del Ministero dei lavori pubblici, inerente il sopracitato decreto ministeriale 5 agosto 1994;

Vista la circolare 9 gennaio 1996, n. 218/24/3 del Ministero dei lavori pubblici;

Visto il decreto dell'Assessore per i lavori pubblici 5 luglio 2007, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione siciliana, con il quale si è proceduto alla "Determinazione dei limiti massimi di casto per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ..."

Visto il decreto del Ministero delle infrastrutture e trasporti 22 aprile 2008, avente ad oggetto "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea" pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 146 del 24 giugno 2008;

Visto il decreto dell'Assessore per le infrastrutture e la mobilità 7 luglio 2010, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione siciliana 23 luglio 2010, n. 33, che definisce le caratteristiche tecniche costruttive per gli interventi di bioedilizia di cui all'art. 3 della legge regionale 23 marzo 2010, n. 6;

Visto il decreto 27 febbraio 2013 di questo Assessorato, pubblicato nel suplemento ordinario n. 2 alla *Gazzetta Ufficiale* della Regione siciliana n. 13 del 15 marzo 2013, con il quale è stato approvato il nuovo prezzario unico per i lavori pubblici;

Visti i decreti del 7 marzo 2013 di questo Assessorato, pubblicati nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione siciliana n. 16 del 29 marzo 2013, con i quali sono stati rideterminati, rispettivamente il "Nuovo limite massimo di costo per interventi di edilizia residenziale agevolata ed agevolata convenzionata - nuova edificazione" ed i "Nuovi limiti massimi di costo per interventi di edilizia residenziale agevolata ed agevolata convenzionata - recupero primario e secondario, completamento immobili, ricostruzione immobili, acquisizione immobile costruito e ultimato";

Considerato che la recente evoluzione normativa che prevede la nuova definizione di "edilizia residenziale sociale" rende necessario un adeguamento dei massimali di costo e la loro riunificazione in un unico massimale, secondo la definizione di "alloggio sociale" introdotta dal decreto ministeriale 22 aprile 2008, sopra citato;

Considerato, per quanto sopra, che è necessario pervenire all'unificazione dei massimali di costo per l'edilizia agevolata convenzionata (sia quelli relativi agli interventi di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457 e quelli relativi alla legge regionale 20 dicembre 1975, n. 79 e legge regionale 5 dicembre 1977, n. 95), che quelli relativi alla edilizia sovvenzionata;

Ravvisata la necessità di procedere all'incremento del limite massimo di costo per gli interventi di "edilizia residenziale sociale", anche a seguito delle variazione percentuale dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato verificatasi nel periodo giugno 2013 - giugno 2015;

Decreta:

Art. 1

Il limite massimo di costo per gli interventi di edilizia residenziale sociale (edilizia agevolata convenzionata; interventi di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, alla legge regionale 20 dicembre 1975, n. 79 e alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 95; interventi di edilizia sovvenzionata; programmi di edilizia sperimentale, programmi integrati, contratti di quartiere II, nonché per tutti i programmi di edilizia sociale che prevedono anche la realizzazione di alloggi sociali in forma di partenariato pubblico privato), nel territorio della Regione siciliana, è così determinato:

1. NUOVA EDIFICAZIONE

Costo totale dell'intervento (C.T.N.)

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

1.a) costo base, pari a 700,00 €/mq.;

1.b) oneri aggiuntivi al costo base per particolari situazioni dell'intervento specifico;

1.c) gradiente di prestazioni aggiuntive: 20% max del costo base;

1.d) oneri complementari.

Gli addendi di cui alle predette lettere 1.a), 1.b), 1.c) e 1.d) sono illustrati e quantificati nelle misure massime di cui ai successivi punti.

1.a) Costo base di realizzazione tecnica (CB.N.)

Il costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) viene definito come il costo riconosciuto all'operatore per interventi di nuova edificazione ed è fissato nella misura massima di 910,00 (€ 700,00 costo base + € 210,00 oneri aggiuntivi al costo base) €/mq. di superficie complessiva (Sc). Lo stesso è comprensivo degli oneri aggiuntivi dovuti per la realizzazione delle opere di elevazione, fondazione e sistemazioni esterne.

Per le Isole minori il costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) è fissato nella misura massima di €/mq. 1.180,00.

1.b) Oneri aggiuntivi al costo base

Sono determinati dalle seguenti maggiorazioni, riferite alla superficie complessiva (Sc) e nella misura massima come di seguito riportate per:

a) grado di sismicità: dal 4% al 16%;

b) tipologia edilizia fino a due elevazioni fuori terra e/o per alloggi inclusi in interventi costruttivi di superficie utile abitabile (Su) non superiore a mq. 60: dal 3% al 6%;

c) sistemazioni esterne onerose: 6%;

d) fondazioni indirette o speciali: 12%.

Il maggiore onere di cui alle precedenti lettere a), b), e) e d) deve essere compreso nell'importo massimo 210,00. €/mq. e deve essere comprovato da apposita relazione tecnica aggiuntiva a firma del progettista e/o direttore dei lavori e dagli elaborati di progetto.

1.c) Gradiente di prestazioni aggiuntive

Il «gradiente di prestazioni aggiuntive» è il differenziale che rappresenta i maggiori costi connessi alla qualità aggiuntiva dell'intervento con riferimento ai seguenti addendi:

1.b.1) opere inerenti elementi di bioarchitettura:

- utilizzo di materiali naturali per le costruzioni;
- smaltimento ecologico dei rifiuti (punti di raccolta differenziata ecc.);
- impianti elettrici biocompatibili (linee a stella anziché ad anello, schermatura dei cavi, disgiuntori, ecc.);
- architettura solare (torri di refrigerazione, pareti ventilate, masse-volano termiche, brise-soleil, ecc.);
- utilizzo di sottoetti a solaio piano;
- impianti di pressurizzazione avanzati (autoclave) a velocità variabile con inverter integrato col corpo pompa verticale e con diffusori e giranti completamente in acciaio inox;

1.b.2) opere inerenti il risparmio energetico e idrico:

- utilizzo di fonti rinnovabili di energia (pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica integrati nelle superfici verticali, orizzontali e sui tetti, pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, ecc.);
- sistemi di ventilazione naturale;
- sistemi di cogenerazione e di riscaldamento e condizionamento a distanza;
- predisposizione per allacci alle reti di teleriscaldamento;
- utilizzo di caldaie a condensazione, a pellets, ecc.;
- utilizzo delle acque piovane;

1.b.3) opere inerenti il miglioramento della qualità della vita:

- opere a verde;
- spazi esterni per la socializzazione e svago attrezzati con elementi quali scivoli, altalene, campetti di bocce, ecc.;
- elementi di arredo urbano;
- opere antintrusione (porte blindate, grate di ferro per gli infissi di piano terra e/o rialzato, videocitofono, ecc.);
- opere antisismiche inusuali (smorzatori sismici, ecc.).

Detti maggiori oneri dovranno essere certificati dal progettista e/o dal direttore dei lavori e dagli elaborati di progetto.

I costi per il gradiente di prestazioni aggiuntive afferenti l'intervento possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un massimo del 20% del costo base e nella misura massima di 140,00 E/mq.

1.d) Oneri complementari

Gli oneri complementari saranno riferiti al costo base di realizzazione tecnica C.B.N. = 1.a) + 1.b) e sono ripartiti come di seguito:

1.c1) spese tecniche e generali (progettazione, direzione dei lavori, gestione per appalto, collaudi, verifiche tecniche, spese per accatastamento, ecc.):

Il suddetto onere è comprensivo anche delle spese derivanti dall'attuazione del decreto legislativo n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

1.c.2) Rilievi, prospezioni geognostiche, prove di laboratorio, competenze per studi geologici geotecnici e, se del caso, indagini archeologiche;

c.2.1) l'onere di cui al precedente punto obbliga alla redazione di una relazione geologica ed una geotecnica, esecutive. Le predette relazioni dovranno essere redatte conformemente a quanto disposto dal decreto del Ministero dei lavori pubblici dell'1 marzo 1988 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana 1 giugno 1988, n. 127) e successive modifiche ed integrazioni; inoltre la relazione geotecnica dovrà esplicitamente evidenziare il tipo di fondazione diretta, indiretta o speciale da realizzare;

c.2.2 l'intervento costruttivo dovrà essere supportato anche dagli elaborati di cui sopra e dovrà specificatamente rappresentare le quote di imposta sia delle strutture di fondazione del fabbricato che di quelle relative alle eventuali opere di contenimento, strettamente necessarie, per le sistemazioni esterne;

1.c.3) imprevisti;

1.c.4) acquisizione area;

1.c.5) oneri di urbanizzazione;

1.c.6) oneri per allacciamenti (Enel, Telecom, autorizzazione allo scarico, acquedotto, ecc.);

1.c.7) spese varie (oneri promozionali, tasse, spese bancarie, spese notarili, ecc.).

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo massimo stabilito in € 420,00, tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1.a), 1.b) e 1c), espressiva del costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in € 1.470,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc).

Per le isole minori il C.T.N. è fissato nella misura massima di €/mq. 1.911,00 per superficie complessiva (Sc).

Il costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) può essere incrementato del 15% per gli interventi costruttivi localizzati nelle città di Palermo, Catania e Messina e del 7% per quelli localizzati nei comuni con popolazione superiore ai 30000 abitanti, con la conseguenziale lievitazione del costo totale dell'intervento (C.T.N.).

I limiti massimi di intervento di cui sopra dovranno essere incrementati - per l'edilizia sovvenzionata - dell'IVA gravante.

Per la determinazione del costo totale dell'intervento inerente la realizzazione dei programmi costruttivi, i nuovi limiti massimi unitari di costo vanno applicati alla superficie complessiva (Sc), costituita dalla superficie utile abitabile (Su) aumentata fino al 60% delle superfici non residenziali (Snr) e della superficie parcheggi (Sc = Su + 0,60 Snr + 0,60 Sp).

NUOVA EDIFICAZIONE		MASSIMALI
Costo base		€/mq. 700,00
Oneri aggiuntivi al costo base		
Grado di sismicità:	dal 4% al 16%	
Tipologia edilizia fino a due elevazioni f.t. e/o alloggi con Su < 60 mq.:	dal 3% al 6%	
Sistemazioni esterne onerose: 6%		≤ €/mq. 210,00
Fondazioni indirette o speciali: 12%		
Complessivamente	≤ 30% del costo base	
Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.)		**€/mq. 910,00**
Gradiente di prestazioni aggiuntive		
Introduzione di elementi di bioarchitettura, risparmio energetico e idrico e miglioramento della qualità della vita		
Complessivamente	≤ 20% del costo base	≤ €/mq. 140,00
Costo di realizzazione tecnica (C.R.N.)		**≤ €/mq. 1.050,00**
Oneri complementari		
Spese tecniche e generali		
Rilievi, prospezioni geognostiche, ecc...		
Imprevisti		
Acquisizione area		
Oneri di urbanizzazione		
Oneri per allacciamenti		
Spese varie		
Complessivamente	< 40% del C.R.N.	≤ €/mq. 420,00
Costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.)		**≤ €/mq. 1.470,00**

2. RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

2.1) Recupero primario

Per recupero primario si intende il ripristino 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 di realizzazione tecnica (C.T.P.) è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

2.1.a Costo base di realizzazione tecnica (C.B.P.), è pari a € 975,00 ed è composto: dal costo base, che rappresenta il costo riconosciuto all'operatore per interventi di recupero primario, determinato in misura non maggiore a € 650,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc); a cui si aggiunge il costo per condizioni tecniche aggiuntive.

Il costo per condizioni tecniche aggiuntive rappresenta i maggiori costi, riscontrabili nei casi sotto elencati e riferiti al costo base di realizzazione tecnica (C.B.P.):

- quando l'altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'art. 43, lettera a), della legge n. 457/1978, è superiore o uguale a mt. 4,5 e/o quando il rapporto mq. lordo / mq. netto è superiore a 1,2: 7%;
- per demolizioni di superfetazioni: 5%;
- per particolari difficoltà di attrezzature di cantiere e di trasporto materiali: 5%;
- per demolizioni e dismissioni di utenze in casi di ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche: 3%;
- per interventi su edifici sottoposti a vincolo monumentale e/o a prescrizioni della Sovrintendenza per i beni culturali ed ambientali: 10%;
- per interventi di adeguamento o miglioramento sismico decreto ministeriale 24 gennaio 1986 e successive modifiche ed integrazioni: 20%.

Tale costo aggiuntivo può essere riconosciuto nel suo complesso fino ad un importo massimo stabilito di 325,00 €/mq.

2.1.b) Gradiente di prestazioni aggiuntive

Detto differenziale è definito come il costo connesso

alla qualità aggiuntiva dell'intervento, che rappresenta le maggiorazioni di costo che possono riconoscersi all'operatore, fino ad un massimo del 20% del costo base di realizzazione tecnica (C.B.P.), di cui al punto precedente, nella misura massima di 130,00 €/mq.

Il «gradiente di prestazioni aggiuntive» consiste in un incentivo atto a promuovere, nel settore dell'edilizia residenziale sociale, un miglioramento qualitativo rispondente ad esigenze essenziali, come dettato al precedente punto 1.c) del presente decreto (nuova edificazione).

Il costo di realizzazione tecnica del recupero primario (C.R.P.), quale somma degli elementi di cui ai punti 2.1.a), 2.1.b) e 2.1.c), non può eccedere il limite massimo di € 1.105,00 per mq. di superficie complessiva (Sc).

2.1.d) Oneri complementari

Gli oneri complementari, espressi in riferimento al costo di realizzazione tecnica (C.R.P.), sono come di seguito ripartiti:

- spese tecniche e generali (progettazione, direzione dei lavori, gestione per appalto, collaudi, verifiche tecniche, spese catastali, tabelle millesimali, piano di sicurezza, ecc.); detto onere è comprensivo anche delle spese derivanti dall'attuazione del D. Lgs. n. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni;
- rilievi, prospezioni, geognostiche ed indagini preliminari;
- imprevisti;
- oneri di urbanizzazione;
- oneri per allacciamenti (enel, telecom, autorizzazione allo scarico, acquedotto, tasse comunali, ecc.);
- condizioni aggiuntive, connesse alla localizzazione dell'intervento e relative ad oneri complementari alla realizzazione tecnica, la cui determinazione qualitativa e quantitativa è demandata al progettista e/o direttore dei lavori.

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo massimo stabilito in € 442,00, tale che la somma degli elementi di cui ai punti 2.1.a), 2.1.b), 2.1.c) e 2.1.d), espressiva del costo totale dell'intervento di recupero primario (C.T.P.), non ecceda il limite massimo di € 1.547,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc).

Per le isole minori il C.T.P. è stabilito in €/mq. 2.000,00.

Per la determinazione del costo totale dell'intervento inerente la realizzazione dei programmi costruttivi, i nuovi limiti massimi unitari di costo vanno applicati alla superficie complessiva (Sc), costituita dalla superficie utile abitabile (Su) aumentata delle superfici non residenziali (Snr) e della superficie parcheggi (Sc = Su + Snr + Sp).

Il limite del costo di realizzazione tecnica (C.R.P.) è incrementato del 10% per gli interventi di recupero localizzati nelle città di Catania, Palermo e Messina, e del 5% per quelli localizzati negli altri comuni capoluogo di provincia e nei comuni con più di 30,000 abitanti.

I limiti massimi di intervento di cui sopra, dovranno essere incrementati per l'edilizia, sovvenzionata dell'IVA gravante.

RECUPERO PRIMARIO		MASSIMALI
Costo base di realizzazione tecnica (C.B.P.)		**€/mq. 650,00**
Condizioni tecniche aggiuntive al costo base		
Altezza virtuale ≥ mt. 4,5 e/o mq. lordo/netto è superiore ≥ 1,2 7%		
Demolizioni di superfetazioni 5%		
Difficoltà di attrezzature di cantiere e di trasporto materiali 5%		
Demolizioni e disallacci in ristrutturazioni 3%		
Interventi su edifici sottoposti a vincolo monumentale e/o prescrizioni Sovrintendenza BB.CC.AA. 10%		
Adeguamento o miglioramento sismico 20%		
Complessivamente	≤ 50% del costo base	≤ €/mq. 325,00
Gradiente di prestazioni aggiuntive		
Introduzione di elementi di bioarchitettura, risparmio energetico e idrico e miglioramento della qualità della vita		
Complessivamente	≤ 20% del costo base	≤ €/mq. 130,00
Costo di realizzazione tecnica (C.R.P.)		**≤ €/mq. 1.105,00**
Oneri complementari		
Spese tecniche e generali		
Rilievi, prospezioni geognostiche, ecc...		
Imprevisti		
Oneri di urbanizzazione		
Oneri per allacciamenti		
Complessivamente	< 40% del C.R.P.	≤ €/mq. 442,00
Costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.P.)		**≤ €/mq. 1.547,00**

2.2) RECUPERO SECONDARIO

Per recupero secondario si intende il ripristino dell'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 al recupero primario.

Il costo totale di recupero secondario (C.T.S.) è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

2.2.a) Costo base di realizzazione tecnica (CB.S.)

Il costo base di realizzazione tecnica (C.B.S.) rappresenta il costo riconosciuto all'operatore, per interventi di recupero secondario, ed è determinato in misura non maggiore a € 490,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc);

2.2.b) Gradiente di prestazioni aggiuntive

Definito come il costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento di recupero secondario, rappresenta le maggiorazioni di costo che possono riconoscersi all'operatore, fino ad un massimo del 20% del costo base di realizzazione tecnica (C.B.S.) di cui al punto precedente, nella misura massima di 98,00 €/mq.

Il «gradiente di prestazioni aggiuntive» consiste in un incentivo atto a promuovere, nel settore dell'edilizia residenziale sociale, un miglioramento qualitativo rispondente ad esigenze essenziali, come dettato al precedente punto 1.c) del presente decreto (nuova edificazione);

2.2.c) Costo per condizioni tecniche aggiuntive

Rappresenta i maggiori costi di realizzazione tecnica rispetto ai punti 2.2.a) e 2.2.b), riscontrabili nei seguenti casi:

- quando l'altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'art. 43, lettera a), della legge n. 457/1978, è superiore o uguale a mt. 4,5 e/o quando il rapporto mq.lordo / mq.netto superiore a 1,2: 7%;
- per particolari difficoltà di attrezzature di cantiere e di trasporto materiali: 3%;
- per interventi su edifici sottoposti a vincolo monumentale e/o prescrizioni della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali: 10%.

Tale costo aggiuntivo può essere riconosciuto nel suo complesso fino ad un importo massimo stabilito di 98,00 €/mq.

Il costo di realizzazione tecnica del recupero secondario (C.R.S.), quale somma degli elementi di cui ai punti 2.2.a), 2.2.b) e 2.2.c), non può eccedere il limite massimo del medesimo costo stabilito in € 686,00 per mq. di superficie complessiva (Sc).

Per le isole minori il costo base di realizzazione tecnica (C.B.S.) è elevato ad un massimo di 637,00 €/mq. per superficie complessiva (Sc), oltre gli eventuali oneri per condizioni tecniche aggiuntive e differenziale di qualità, come precedentemente definiti.

2.2.d) Oneri complementari

Gli oneri complementari, espressi in riferimento al costo di realizzazione tecnica (C.R.S.), sono come di seguito ripartiti per i seguenti fattori di costo:

- spese tecniche e generali (progettazione, direzione dei lavori, spese dell'appalto, collaudi, verifiche tecniche, spese catastali, ecc.);
- imprevisti;
- condizioni aggiuntive, connesse alla localizzazione dell'intervento e relative ad oneri complementari alla realizzazione tecnica, la cui determinazione qualitativa e quantitativa è demandata al progettista e/o direttore dei lavori.

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad importo massimo stabilito in € 205,00, tale che la somma degli elementi di cui ai punti 2.2.a), 2.2.b), 2.2.c) e 2.2.d), espressiva del costo totale dell'intervento di recupero secondario (C.T.S.), non ecceda il limite massimo di € 891,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc).

Per le isole minori il C.T.S. è fissato in € 1.158,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc).

Per la determinazione del costo totale dell'intervento inerente la realizzazione dei programmi costruttivi, i nuovi limiti massimi unitari di costo vanno applicati alla superficie complessiva (Sc), costituita dalla superficie utile abitabile (Su) aumentata delle superfici non residenziali (Snr) e della superficie parcheggi (Sc = Su + 0,70 Snr + 0,70 Sp).

Il limite del costo di realizzazione tecnica (C.R.S.) è incrementato del 10% per gli interventi di recupero localizzati nelle città di Catania, Palermo e Messina e del 5% per quelli localizzati nei comuni capoluogo di provincia e negli altri comuni con più di 30.000 abitanti.

I limiti massimi di intervento di cui sopra, dovranno essere incrementati - per l'edilizia sovvenzionata - dell'IVA gravante.

RECUPERO SECONDARIO			
		MASSIMALI	
Costo base di realizzazione tecnica (C.B.S.)		€/mq.	490,00
Gradiente di prestazioni aggiuntive			
Introduzione di elementi di bioarchitettura, risparmio energetico e idrico e miglioramento della qualità della vita			
Complessivamente	≤ 20% del costo base	≤ €/mq.	98,00
Condizioni tecniche aggiuntive al costo base			
Altezza virtuale ≥ mt. 4,5 e/o mq. lordo/netto è superiore ≥ 1,2 7%			
Difficoltà di attrezzature di cantiere e di trasporto materiali 3%			
Interventi su edifici sottoposti a vincolo monumentale e/o prescrizioni Sovrintendenza BB.CC.AA. 10%			
Complessivamente	≤ 20% del costo base	≤ €/mq.	98,00
Costo di realizzazione tecnica (C.R.S.)		**≤ €/mq.**	**686,00**
Oneri complementari			
Spese tecniche e generali			
Imprevisti			
Oneri complementari			
Complessivamente	< 30% del C.R.S.	≤ €/mq.	205,00
Costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.S.)		**≤ €/mq.**	**891,00**

3. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per manutenzione straordinaria, si intende l'insieme delle opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

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

3.a) Costo base di realizzazione tecnica (C.B.M.)

Rappresenta il costo riconosciuto all'operatore, per interventi di manutenzione straordinaria, ed è fissato in misura non maggiore a € 490,00 per mq. di superficie complessiva (Sc);

3.b Costo per condizioni tecniche aggiuntive

Rappresenta i maggiori costi di realizzazione tecnica applicabili nei seguenti casi:

- quando l'altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'art. 43, lettera a), della legge n. 457/1978, è superiore o uguale a mt. 4,5 e/o quando il rapporto mq.lordo / mq.netto è superiore a 1,2: 7%;
- per particolari difficoltà di attrezzature di cantiere e di trasporto materiali: 3%;
- per edifici costruiti antecedentemente al 1967: 7%;
- per risanamento igienico-sanitario connesso a dispersioni di liquami nei terreni di fondazioni: 8%.

Tale costo aggiuntivo può essere riconosciuto nel suo complesso fino ad un importo massimo stabilito di 122,00 €/mq.

Il costo di realizzazione tecnica (C.R.M.), quale somma del costo base di realizzazione tecnica (C.B.M.) e dei costi per condizioni tecniche aggiuntive, è fissato nel limite massimo di € 612,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc).

Per le isole minori il costo base di realizzazione tecnica (C.B.M.) è elevato ad un massimo di € 637,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), oltre gli eventuali oneri per condizioni tecniche aggiuntive, come precedentemente definiti.

3.c Oneri complementari

Gli oneri complementari, per i seguenti fattori di costo, sono espressi in maggiorazione al costo di realizzazione tecnica (C.R.M.):

- spese tecniche e generali (progettazione, direzione dei lavori, spese dell'appalto, collaudi, verifiche tecniche, spese catastali, ecc.);
- imprevisti.

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad importo massimo stabilito in € 122,00, tale che la somma degli elementi di cui ai punti 3.a), 31) e 3.c), espressiva del costo totale dell'intervento di manutenzione secondaria (C.T.M.) non ecceda il limite massimo di costo stabilito in € 734,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc).

Per le isole minori il C.T.M. è, quindi, fissato in €/mq. 954,00.

Il limite del costo di realizzazione tecnica (C.T.M.) è incrementato del 10% per gli interventi di recupero localizzati nelle città di Catania, Palermo e Messina, e del 5% per quelli localizzati nei comuni capoluogo di provincia e negli altri comuni con più di 30.000 abitanti.

I limiti massimi di intervento di cui sopra dovranno essere incrementati - per l'edilizia sovvenzionata - dell'IVA gravante.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA		MASSIMALI
Costo base di realizzazione tecnica (C.B.M.)		**€/mq. 490,00**
Condizioni tecniche aggiuntive al costo base		
Altezza virtuale ≥ mt. 4,5 e/o mq. lordo/netto è superiore ≥ 1,2 7%		
Difficoltà di attrezzature di cantiere e di trasporto materiali 3%		
edifici costruiti antecedentemente al 1967 7%		
risanamento igienico-sanitario connesso a dispersioni di liquami nei terreni di fondazioni 8%		
Complessivamente	≤ 25% del costo base	≤ €/mq. 122,00
Costo di realizzazione tecnica (C.R.M.)		**≤ €/mq. 612,00**
Oneri complementari		
Spese tecniche e generali		
Imprevisti		
Complessivamente	< 20% del C.R.M.	≤ €/mq. 122,00
Costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.M.)		**≤ €/mq. 734,00**

4. RECUPERO EDIFICI DA ACQUISIRE

Nel caso in cui sia necessario procedere all'acquisizione dell'edificio da recuperare, il costo totale (C.T.R.), costituito dalla somma dei costi degli interventi di recupero (primario e/o secondario) e/o di quelli della manutenzione straordinaria, da valutarsi secondo i criteri di cui ai punti precedenti del presente decreto e dei costi di acquisizione dell'immobile comprensivi degli oneri notarili, non può eccedere, riferito al metro quadrato di superficie complessiva (Sc), il limite massimo di € 2.000,00.

Il suddetto limite di 2.000,00 € mq, va utilizzato esclusivamente per i casi sopra elencati e, comunque, nel rispetto dei limiti massimi di costo del recupero primario, secondario e della manutenzione straordinaria.

Il limite del costo totale è incrementato del 10% per gli interventi di recupero localizzati nelle città di Catania,

Palermo e Messina, e del 5% per quelli localizzati nei comuni capoluogo di provincia e negli altri comuni con più di 30.000 abitanti.

Per le isole minori il limite del costo totale è fissato in € 2.600,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc).

I limiti massimi di intervento di cui sopra, dovranno essere incrementati - per l'edilizia sovvenzionata - dell'IVA gravante.

Art. 2
Ambito di applicazione

I massimali di costo riportati nel presente decreto si applicano a tutti gli interventi di edilizia residenziale sociale (edilizia agevolata convenzionata; interventi di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, alla legge regionale 20 dicembre 1975, n. 79 e alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 95; interventi di edilizia sovvenzionata; programmi di edilizia sperimentale, programmi integrati, contratti di quartiere II, nonché per tutti i programmi di edilizia sociale che prevedono anche la realizzazione di alloggi sociali in forma di partenariato pubblico privato), per i quali, alla data di pubblicazione del presente decreto, non è stata ancora presentata a questo Assessorato la documentazione tecnico-amministrativa.

Art. 3
Quadri tecnici

Ai fini dell'applicazione dei limiti massimi di costo previsti dal presente decreto, i progetti debbono essere corredati dei dati metrici e parametrici di cui agli articoli precedenti e debitamente sottoscritti, secondo modelli adeguatamente modificati e pubblicati - contestualmente al presente decreto - nel sito istituzionale del Dipartimento delle infrastrutture, della mobilità e dei trasporti, distinti per tipologia di intervento.

Art. 4
Determinazione delle superfici

1. 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 o della Regione, valgono le seguenti definizioni:

a) superficie utile abitabile (Su) - si intende la superficie di 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 androne d'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) superfici parcheggi (Sp) - si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti, di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

2. Per gli interventi di nuova edificazione:

2.a. la superficie non residenziale (Snr), dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Il limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo;

2.b. la superficie parcheggi (Sp), dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Il limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo;

2.c. la superficie complessiva (Sc), è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie parcheggi, cioè:

Sc = Su + 60% (Snr + Sp).

3. Per gli interventi di recupero primario e di manutenzione straordinaria, la superficie complessiva è costituita dalla somma delle superfici utili abitabili, delle superfici nette non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti.

4. Per gli interventi di recupero secondario è costituita dalle superfici abitabili aumentata del 70% della somma delle superfici non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti di pertinenza dell'alloggio.

5. Per gli interventi 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. 5
Pubblicazione

Il presente decreto sarà pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione siciliana e nel sito internet dell'Assessorato regionale delle infrastrutture e della mobilità.

Palermo, 9 dicembre 2015.

BELLOMO

(2015.51.2977)090