



## **Decreto Dirigenziale n. 265 del 26/09/2012**

A.G.C.16 Governo del territorio, Beni Ambientali e Paesistici

Settore 4 Edilizia pubblica ed abitativa

Oggetto dell'Atto:

LIMITI DI COSTO PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA  
SOVVENZIONATA E AGEVOLATA

## IL DIRIGENTE

### **PREMESSO:**

CHE, ai fini dell'attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica, sia sovvenzionata (I.A.C.P. – Amministrazioni Comunali) che agevolata (associazione di imprese, cooperative, consorzi), per la realizzazione di programmi di nuova edilizia, recupero edilizio e manutenzione straordinaria, le linee guida di cui alla delibera di G.R. n° 231 del 06/01/2008 prevedono di rivedere periodicamente i limiti di costo vigenti, al fine di renderli coerenti con le tariffe di mercato vigenti, tenendo conto delle normative sopravvenute, in particolare in materia di risparmio energetico e di Bio-Edilizia;

### **CONSIDERATO:**

CHE, da varie analisi in materia di costi, condotte anche in riferimento a quanto avviene in altre regioni, si evidenzia sostanzialmente che i costi massimi ammissibili di cui al Decreto Dirigenziale n° 7 del 14.01.2009 (B.U.R.C. n° 18 del 16.03.2009) sono tuttora adeguati per consentire ai soggetti attuatori la giusta remunerazione;

CHE, a seguito di disposizioni regionali e nazionali finalizzate al perseguimento della qualità progettuale e ambientale, nonché al risparmio energetico, in modo ecosostenibile, nel rispetto della qualità della vita e dell'impatto ambientale e con minimi costi di gestione, occorre comunque provvedere a modifiche e integrazioni a quanto riportato nell'allegato al Decreto Dirigenziale n° 7 del 14.01.2009, pur mantenendo inalterati i costi massimi ammissibili;

CHE, in particolare, la Giunta Regionale della Campania, con Delibera 145 del 12/04/2011, ha approvato le Linee guida per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici in attuazione della L.R. n. 1/2011 di modifica della L.R. n. 19/2009: il "Protocollo Itaca - Campania sintetico", strumento di valutazione a carattere nazionale, riconosciuto da tutte le Regioni italiane ed utilizzato sia nel contesto pubblico che in quello privato, che consente di valutare e certificare il livello di sostenibilità degli interventi edilizi, nonché di stabilire le soglie minime al di sotto delle quali non è consentito il rilascio delle certificazioni. L'utilizzo di tale strumento fornisce ai tecnici progettisti, alle Amministrazioni pubbliche e agli imprenditori i mezzi per attuare le politiche energetico – ambientali, garantendo la sostenibilità ambientale.

### **RITENUTO**

- di dover sostituire, col presente provvedimento, tutto quanto fissato con il Decreto Dirigenziale n° 7/2009;

- di stabilire che gli interventi di edilizia abitativa, per le tipologie di Nuova Edilizia, Recupero Edilizio e 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, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto;

- che detti massimali di costo, con le relative disposizioni, vanno applicati, a far data dalla pubblicazione del presente atto sul BURC, 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;

- che i progetti di cui trattasi dovranno essere corredati, ai sensi dell'art. 9 dell'allegato al presente atto, dalla modulistica di cui al software applicativo del protocollo Itaca sintetico residenziale della Regione Campania per la determinazione del punteggio dell'edificio (disponibile nel sito SIBA, Sistema Informativo Abitare in Campania della Home Page regionale) integrate dalle schede allegate al presente provvedimento e, ai sensi dell'art. 12 dell'allegato costi, dovranno essere corredati dai dati metrici e

parametrici di cui agli schemi (Quadri Tecnici Economici) appositamente predisposti dal Settore E.P.A. per ogni tipologia di intervento;

Alla stregua dell'istruttoria compiuta dal Responsabile della Posizione Organizzativa competente, nonché dall'espressa dichiarazione 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.

- che il presente provvedimento va a sostituire tutto quanto fissato con il Decreto Dirigenziale n° 7/2009;
- che gli interventi di edilizia abitativa, per le tipologie di Nuova Edilizia, Recupero Edilizio e 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 e alle disposizioni indicate nell'allegato, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto;
- che detti massimali di costo vanno applicati, a far data dalla pubblicazione del presente atto sul BURC, 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;
- che i progetti di cui trattasi dovranno essere corredati, ai sensi dell'art. 9 dell'allegato al presente atto, dalla modulistica di cui al software applicativo del protocollo Itaca sintetico residenziale della Regione Campania per la determinazione del punteggio dell'edificio (disponibile nel sito SIBA, Sistema Informativo Abitare in Campania della Home Page regionale) integrate dalle schede allegate al presente provvedimento e, ai sensi dell'art. 12 dell'allegato costi, dovranno essere corredati dai dati metrici e parametrici di cui agli schemi (Quadri Tecnici Economici) appositamente predisposti dal Settore Reg.le E.P.A. per ogni tipologia di intervento;
- che il presente provvedimento, unitamente agli allegati, venga trasmesso alla Segreteria di Giunta Servizio 04, al Settore E.P.A., al Settore Stampa, Documentazione e Informazione per la pubblicazione sul B.U.R.C. e, per opportuna conoscenza, all'Assessore all'Edilizia Pubblica Abitativa.

**Il Dirigente**  
**Dr. Maria Adinolfi**

**Limiti di costo  
per l'edilizia residenziale pubblica  
agevolata e sovvenzionata.**

**Art. 1) NUOVE EDIFICAZIONI**

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

**1) Costo base** di realizzazione tecnica (C.B.N.) per gli interventi di nuova edificazione: **€ 820,00** per mq di superficie complessiva, così come determinata al successivo articolo 6.

**2) Maggiorazione del costo base di realizzazione tecnica**, giustificata dalla migliore **qualità energetica ed ambientale del progetto e/o dalla minimizzazione dei costi di gestione**, per cui si riconosce un incremento percentuale massimo sul C.B.N. del **36%**.

**I parametri tecnici ed economici inerenti il piano della qualità dell'intervento sono riportati al successivo art. 7.**

**3) Maggiorazione del costo base per particolari condizioni tecniche**, di seguito riportate:

**a) intervento in zona sismica:**

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

**b) intervento localizzato in Comune di altitudine > 500 m. s.l.m.**, su un'isola o nei comuni sul mare della costiera sorrentino-amalfitana, ovvero per eventuali prescrizioni imposte dalla Soprintendenza in corso d'opera:  
maggiorazione max sul C.B.N.: **5%**.

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.**), quindi, non potrà eccedere il limite massimo del medesimo costo stabilito in **€ 1.254,60** (C.B.N.x 1,53) per mq di superficie complessiva (Sc).

**4) Oneri Complementari**, che comprendono i seguenti elementi:

**a) acquisizione aree e urbanizzazioni primarie;** sono riconosciuti:

a1) oneri per l'acquisizione delle aree interessate dal programma:

maggiorazione massima sul C.R.N. **15%**;

a2) oneri per la realizzazione e la manutenzione per due anni delle urbanizzazioni primarie, quali parcheggi pertinenziali esterni, aree a verde e

aree destinate allo svago di uso comune, nonché i costi per l'eventuale rimozione di preesistenti containers, baracche etc, da sostituire:

maggiorazione massima sul C.R.N. **10%**;

Le percentuali di cui ai punti a1) ed a2) possono differire in più o in meno, purché la loro somma non ecceda il limite del 25%.

**b) oneri accessori per allacci acqua, luce, gas telefoni:**

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

**c) spese tecniche e generali:**

✓ per il personale interno alle pubbliche Amministrazioni ai sensi del D.Lgs. 163/2006 – art. 90, com. 1) lett. a), b) e c) va corrisposta una indennità massima sul C.R.N. del **2%** come previsto dal D.Lgs. 163/2006, art. 92, c. 5 per la progettazione, direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico-amministrativo, verifiche tecniche;

✓ le pubbliche Amministrazioni che hanno carenza di personale tecnico (art. 90, c. 6 del D. Lgs. 163/2006), possono affidare la progettazione, direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico-amministrativo, verifiche tecniche ai soggetti di cui al c. 1, lett. d), e), f), f-bis), g) e h) dell'art. 90 del D. Lgs. 163/2006 cui va corrisposta una indennità massima del **12%** sul C.R.N. comprensiva di IVA e C.N.P.A.I.A.;

✓ per spese di pubblicità e gestione dell'appalto si applica una maggiorazione massima sul C.R.N. del **3%**.

**d) spese tecniche** per la redazione dei **piani di sicurezza** ai sensi del D.l.vo 81/2008, 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) prospezioni geognostiche**, indagini archeologiche, rilievi e saggi (comprensive di oneri complementari):

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

**f) 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, ecc.. (In tale fondo di accantonamento vanno a confluire anche le somme derivanti dai ribassi d'asta):

maggiorazione massima sul C.R.N.: **12%** (la quota parte dello 0,5% deve essere obbligatoriamente accantonata per le spese del procedimento di **assegnazione alloggi**).

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, pertanto, in **€ 1.881,90** (C.R.N. x 1,50) per mq di superficie complessiva.

## **Art. 2) RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

I costi di seguito stabiliti vanno applicati agli interventi di recupero edilizio, ai sensi delle lettere c), d) ed e) del comma 1° dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n°457 e D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, di immobili con destinazione residenziale non inferiore al 70% della superficie utile complessiva, ivi compreso, ove occorra, l'acquisizione degli immobili da recuperare e l'adeguamento delle relative urbanizzazioni.

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

**Per maggiori costi di acquisizione**, negli interventi di Edilizia Sovvenzionata localizzati nelle zone "A" degli strumenti urbanistici generali e nei Comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti o comunque riconosciuti ad alta tensione abitativa, il limite di costo complessivo per il recupero primario e secondario può essere incrementato del 15% (**€ 309,00**) al mq di superficie complessiva (Sc), così come definita all'art. 6, mentre nei Comuni delle isole e nei Comuni sul mare della costiera sorrentino-amalfitana può incrementarsi fino ad un massimo del 30% (**€ 618,00**)

Nei casi sopradescritti, il costo per l'acquisizione degli immobili da recuperare, comprensivo delle spese accessorie, non potrà comunque eccedere il 50% del finanziamento previsto per il relativo programma di intervento.

## **Art. 3) RECUPERO PRIMARIO**

Per recupero primario si intende il recupero della funzionalità e la messa in sicurezza anche sismica dell'edificio. L'intervento riguarda le parti comuni dell'edificio 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.**), riconosciuto all'operatore, è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

**1) Costo base** di realizzazione tecnica (**C.B.P.**) per interventi di recupero primario: **€ 470,00** al mq di superficie complessiva (Sc), come determinata nel successivo art. 6.

**2) Maggiorazione** del costo base di realizzazione tecnica, giustificata dalla migliore **qualità energetica ed ambientale del progetto e/o dalla minimizzazione dei costi di gestione**, per cui si riconosce un incremento percentuale massimo sul C.B.N. del **36%**.

**I parametri tecnici ed economici inerenti il piano della qualità dell'intervento sono riportati al successivo art. 7.**

**3) Maggiorazione del costo base per particolari condizioni tecniche, di seguito riportate:**

**a) intervento in zona sismica:**

- per opere di adeguamento:

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

-per opere di miglioramento:

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

**b) intervento localizzato in Comune di altitudine > 500 m. s.l.m., su un'isola o nei comuni sul mare della costiera sorrentino-amalfitana:**

maggiorazione max sul C.B.N.: **10%**;

**c) 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.: **7%**;

**d) per demolizioni di superfetazioni o, in generale, per demolizioni e dismissioni di utenze in casi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica:**

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

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

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

**f) per abbattimento barriere architettoniche per visitabilità di tutti gli alloggi e piena accessibilità in almeno il 20% degli alloggi:**

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

**g) per intervento in zona sottoposta a vincolo ex L. 1497/39 o per edificio vincolato ai sensi della ex L. 1089/39, ovvero per eventuali prescrizioni imposte dalla Soprintendenza in corso d'opera:**

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

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 **€ 940,00** (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:**

✓ per il personale interno alle pubbliche Amministrazioni ai sensi del D.Lgs. 163/2006 – art. 90, com. 1) lett. a), b) e c) va corrisposta una indennità massima sul C.R.N. del **2%** come previsto dal D.Lgs. 163/2006, art. 92, c. 5 per la progettazione, direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico-amministrativo, verifiche tecniche;

✓ le pubbliche Amministrazioni che hanno carenza di personale tecnico (art. 90, c. 6 del D. Lgs. 163/2006), possono affidare la progettazione, direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico-amministrativo, verifiche tecniche ai soggetti di cui al c. 1, lett. d), e), f), f-bis), g) e h) dell'art. 90 del D. Lgs. 163/2006 cui va corrisposta una indennità massima del **15%** sul C.N.R. comprensiva di IVA e C.N.P.A.I.A;

✓ per spese di pubblicità e gestione dell'appalto si applica una maggiorazione massima sul C.R.N. del **3%**.

**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)** 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 ecc.. (In tale fondo di accantonamento vanno a confluire anche le somme derivanti dai ribassi d'asta):

maggiorazione massima sul C.R.P. **12%** (la quota parte dello 0,5% deve essere obbligatoriamente accantonata per le spese del procedimento di assegnazione alloggi).

**d)** 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 **€ 1.410,00** (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.**), riconosciuto all'operatore, è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

**1) Costo base** di realizzazione tecnica (**C.B.S.**) per interventi di recupero secondario: **€ 350,00** per mq di superficie complessiva (Sc), così come determinata all'art. 6;

**2) Maggiorazione** del costo base di realizzazione tecnica, giustificata dalla migliore **qualità energetica dell'alloggio**, con riferimento all'esecuzione di opere relative alle parti interne degli alloggi ed all'adozione del relativo programma di manutenzione:  
maggiorazione massima sul C.B.S. **10%.**

**3) Maggiorazione** del costo base per **particolari condizioni tecniche**, di seguito riportate:

**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.S.: **7%**

**b)** per particolari difficoltà di accessibilità, attrezzatura di cantiere e di trasporto materiale:  
maggiorazione massima sul C.B.S.: **10%;**

**c)** per abbattimento barriere architettoniche per visitabilità di tutti gli alloggi e piena accessibilità in almeno il 20% degli alloggi:  
maggiorazione massima sul C.B.P. **8%;**

**d)** per intervento in zona sottoposta a vincolo ex L. 1497/39 o per edificio vincolato ai sensi della ex L. 1089/39, ovvero per eventuali prescrizioni imposte dalla Soprintendenza in corso d'opera:  
maggiorazione massima sul C.B.S.: **5%;**

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

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 **490,00** (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:**

- ✓ per il personale interno alle pubbliche Amministrazioni ai sensi del D.Lgs. 163/2006 – art. 90, com. 1) lett. a), b) e c) va corrisposta una indennità massima sul C.R.N. del **2%** come previsto dal D.Lgs. 163/2006, art. 92, c. 5 per la progettazione, direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico-amministrativo, verifiche tecniche;
- ✓ le pubbliche Amministrazioni che hanno carenza di personale tecnico (art. 90, c. 6 del D. Lgs. 163/2006), possono affidare la progettazione, direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico-amministrativo, verifiche tecniche ai soggetti di cui al c. 1, lett. d), e), f), f-bis), g) e h) dell'art. 90 del D. Lgs. 163/2006 cui va corrisposta una indennità massima del **15%** sul C.N.R. comprensiva di IVA e C.N.P.A.I.A.;
- ✓ per spese di pubblicità e gestione dell'appalto si applica una maggiorazione massima sul C.R.N. del **3%**.

**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 ecc.. (In tale fondo di accantonamento vanno a confluire anche le somme derivanti dai ribassi d'asta):

maggiorazione massima sul C.R.S. **10%** (di cui lo 0,5% deve essere obbligatoriamente accantonato per le spese del procedimento di assegnazione alloggi).

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 **€ 650,00** (C.R.S. x 1,32) per mq di superficie complessiva (Sc).

## **Art. 5) MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

I costi di seguito stabiliti si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria degli immobili, ai sensi della lettera b) comma 1 art. 31 Legge 457/78 e D.P.R. 06.06.2001.

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

**1) Costo base** di realizzazione tecnica (**C.B.M.**) di interventi di manutenzione straordinaria: **€ 350,00** per mq di superficie complessiva (Sc), così come determinata dall'art. 6;

**2) Maggiorazione del costo base per particolari condizioni tecniche**, di seguito riportate:

**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.M.: **10%**;

**b)** per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto materiale:  
maggiorazione massima sul C.B.M.: **10%**;

**c)** per abbattimento barriere architettoniche per visitabilità di tutti gli alloggi e piena accessibilità in almeno il 20% degli alloggi:  
maggiorazione massima sul C.B.M.: **10%**;

**d)** per intervento in zona sottoposta a vincolo ex L. 1497/39 o per edificio vincolato ai sensi della ex L. 1089/39, ovvero per eventuali prescrizioni imposte dalla Soprintendenza in corso d'opera:  
maggiorazione massima sul C.B.M.: **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 **€ 472,50** (C.B.M.x1,35) per mq di superficie complessiva.

**3) Oneri complementari**, che comprendono i seguenti elementi:

**a) spese tecniche e generali:**

✓ per il personale interno alle pubbliche Amministrazioni ai sensi del D.Lgs. 163/2006 – art. 90, com. 1) lett. a), b) e c) va corrisposta una indennità massima sul C.R.N. del **2%** come previsto dal D. Lgs. 163/2006, art. 92, c. 5 per la progettazione, direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico-amministrativo, verifiche tecniche;

✓ le pubbliche Amministrazioni che hanno carenza di personale tecnico (art. 90, c. 6 del D. Lgs. 163/2006), possono affidare la progettazione, direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico-amministrativo, verifiche tecniche ai soggetti di cui al c. 1, lett. d), e), f), f-bis), g) e h) dell'art. 90 del D. Lgs. 163/2006 cui va corrisposta una indennità massima del **15%** sul C.N.R. comprensiva di IVA e C.N.P.A.I.A.;

✓ per spese di pubblicità e gestione dell'appalto si applica una maggiorazione massima sul C.R.N. del **3%**;

**b) spese tecniche per la redazione dei piani di sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/2008**, 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) 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, ecc.. Nel detto fondo di accantonamento vanno a confluire anche le somme derivanti dai ribassi d'asta:

maggiorazione massima sul C.R.M.: **10%**.

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 **€610,00**(C.R.M.x1,29) per mq di superficie complessiva (Sc).

## **Art. 6) 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 pubblico, 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 cave, 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 di cui all'art. 16, 3° comma della L. 457/78.

Nell'ambito dei programmi di edilizia sovvenzionata e/o agevolata possono essere previste anche superfici destinate ad attività commerciali, che non superino la dimensione media prevista dalla L.R. n°1 del 7 gennaio 2000 e a servizi socialmente utili nella misura minima di almeno 1/3 della superficie destinata ad attività commerciali.

### **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% della somma delle superfici utili (Su) dell'organismo abitativo. Di tale 45% almeno l'8% dovrà essere utilizzato per cantinole e/o soffitte con altezza media massima di 2,00 ml.

L'altezza netta degli alloggi e dei loro vani accessori misurati tra pavimento e soffitto, deve essere pari a 2,70 ml per gli ambienti abitati e pari a 2,40 ml 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.

**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.

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 Sp e la Snr (45% della Su) è a totale carico dell'operatore.

**d) Superficie complessiva (Sc)****per gli interventi di nuova costruzione:**

Si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% 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:

$$Scp = Su + Snr + Sp$$

**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:

$$Scs = Su + 70\% (Snr+Sp).$$

**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  $CRP = crp(€/mq) \times Scp(mq)$  e  $CRS = crs(€/mq) \times Ss(mq)$

## **Art. 7) PARAMETRI TECNICI ED ECONOMICI PER LA QUALITA' DELL'INTERVENTO**

Gli interventi di nuove costruzioni o di ristrutturazione di edifici esistenti devono essere realizzati in modo ecosostenibile, nel rispetto della qualità della vita e dell'impatto ambientale.

La Giunta Regionale della Campania, con delibera n° 145 del 12/04/2011, ha approvato le Linee Guida per la valutazione della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici in attuazione della L.R. n. 1/2011 di modifica della L.R. n. 19/2009: il "Protocollo Itaca - Campania sintetico".

Il Protocollo ITACA è uno strumento di valutazione a carattere nazionale, riconosciuto da tutte le Regioni italiane ed utilizzato sia nel contesto pubblico che in quello privato. E' un sistema a "punteggio" che consente di valutare e certificare il livello di sostenibilità degli interventi edilizi, nonché permette di stabilire le soglie minime al di sotto delle quali non è consentito il rilascio delle certificazioni. L'utilizzo di tale strumento fornisce ai tecnici progettisti, alle amministrazioni pubbliche e agli imprenditori i mezzi per attuare le politiche energetico – ambientali, garantendo la sostenibilità ambientale.

Il Protocollo ITACA consente la valutazione sia degli interventi di nuova costruzione che degli interventi di ristrutturazione totale o parziale di edifici esistenti.

Tutti gli interventi, pertanto, devono essere valutati applicando il Protocollo Itaca Sintetico della Regione Campania, raggiungendo un lieve miglioramento delle prestazioni rispetto ai regolamenti vigenti e alle pratiche correnti, ottenendo un punteggio  $\geq 1$ , sia in fase di progetto che di realizzazione; nessun criterio potrà avere una prestazione inferiore allo standard e alla pratica corrente e quindi ottenere un punteggio uguale a -1.

Ai fini della determinazione della maggiorazione del costo base, gli interventi devono essere caratterizzati da un miglioramento delle prestazioni rispetto ai regolamenti vigenti e alle pratiche correnti, raggiungendo livelli superiori di qualità energetica e ambientale, ovvero la minimizzazione dei costi di gestione.

Gli interventi che raggiungono un punteggio  $\geq 2$ , che rappresenta un significativo miglioramento delle prestazioni rispetto ai regolamenti vigenti e alle pratiche correnti, determinato dall'applicazione del Protocollo Itaca Sintetico della Regione Campania, sia in fase di progetto che di realizzazione, senza che nessun criterio abbia una prestazione inferiore allo standard e alla pratica corrente (punteggio -1), consentono un incremento del costo base pari al **18%**.

Gli interventi che raggiungono un punteggio  $\geq 3$ , che rappresenta un notevole miglioramento delle prestazioni rispetto ai regolamenti vigenti e alle pratiche correnti, determinato dall'applicazione del Protocollo Itaca Sintetico della Regione Campania, sia in fase di progetto che di realizzazione, senza che nessun criterio abbia una prestazione inferiore allo standard e alla pratica corrente (punteggio -1), consentono un incremento del costo base pari al **36%**.

Il software applicativo del protocollo Itaca sintetico residenziale della Regione Campania per la determinazione del punteggio dell'edificio, è disponibile nel sito SIBA (Sistema Informativo Abitare in Campania) della Home Page regionale.

**Inoltre**, per gli interventi di “Nuova Edificazione”, è **necessario** il perseguimento degli obiettivi di seguito riportati, per i quali è obbligatorio il raggiungimento del punteggio  $\geq 2$  **per almeno 5 criteri su 8** (con diritto al 18% di maggiorazione sul costo base); **per aver diritto alla maggiorazione del 36% occorre avere raggiunto un punteggio  $\geq 3$  per almeno 5 criteri su 8**. Per ognuno di essi dovranno essere indicati, anche con rappresentazioni grafiche, i provvedimenti adottati.

**a) Accessibilità ed incoraggiamento all'uso del trasporto pubblico.** Per il calcolo del punteggio si utilizzi l'“Indice di accessibilità al trasporto pubblico” determinato mediante la procedura indicata nell'allegata **scheda A**.

**b) Riduzione dei consumi di acqua potabile** per irrigazione attraverso l'impiego di strategie di recupero o di ottimizzazione d'uso dell'acqua, anche mediante il recupero e allo stoccaggio dell'acqua piovana. Per il calcolo del punteggio si utilizzi l'“Indicatore di prestazione: Volume di acqua potabile risparmiata rispetto al fabbisogno base calcolato” determinato mediante la procedura indicata nell'allegata **scheda B**.

**c) Permeabilità del suolo**, limitando l'interruzione e l'inquinamento dei flussi naturali d'acqua e massimizzando le superfici esterne permeabili rispetto al totale delle superfici esterne di pertinenza dell'edificio. Per il calcolo del punteggio si utilizzi l'Indicatore di prestazione (quantità delle superfici esterne permeabili rispetto al totale delle superfici esterne di pertinenza dell'edificio) determinato mediante la procedura indicata nell'allegata **scheda C**.

**d) Aree ricreative.** Per il calcolo del punteggio si utilizzi l'Indicatore di prestazione (rapporto tra l'area di superfici esterne destinate a spazi per lo svago degli utenti e l'area complessiva delle superfici esterne di pertinenza dell'edificio) determinato mediante la procedura indicata nell'allegata **scheda D**.

**e) Prossimità alle reti infrastrutturali** (*l'obiettivo è di minimizzare gli impatti ambientali ed economici determinati dalla realizzazione di nuove reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, rete elettrica e gas)*). Gli interventi localizzati all'interno di un'area in cui esiste un piano adottato in cui sono previste nuove reti infrastrutturali consentono un incremento del costo base pari al 18%. Gli interventi localizzati in un sito già servito da infrastrutture esistenti consentono un incremento del costo base pari al 36%.

**f) Isolamento acustico** dell'involucro edilizio tale da garantire un livello di rumore interno che non interferisca con le normali attività (L'indice di isolamento acustico standardizzato di facciata è pari o superiore a 40 dB).

**g) Sviluppo ed implementazione di un piano di manutenzione.** Gli interventi che consentono un incremento del costo base pari al 18%, devono predisporre



un piano di manutenzione che si basa sulla “strategia predittiva o secondo condizione” in aggiunta alla “strategia a rottura o a guasto avvenuto”. Gli interventi che consentono un incremento del costo base pari al 36%, devono predisporre un piano di manutenzione che si basa sulla “strategia preventiva o programmata” in aggiunta alla “strategia predittiva o secondo condizione” ed alla “strategia a rottura o a guasto avvenuto”.

**h) Raccolta differenziata** dei rifiuti solidi attraverso la predisposizione di apposite aree, posizionate in luoghi di facile accessibilità per gli utenti e per i mezzi di carico: dà diritto al 18% di maggiorazione sul costo base. **Sistemi innovativi di raccolta e/o smaltimento**, che assicurino una maggiore riduzione dei rifiuti indifferenziati da avviare a discarica: dà diritto al 36% di maggiorazione sul costo base.

#### **Art. 8) DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'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.

**Gli oneri per l'I.V.A.** relativa ai lavori, secondo l'aliquota vigente, sono inclusi nel finanziamento assegnato.

##### **Recupero oneri anticipati per lavori.**

I costi che eventualmente vengono anticipati dai soggetti attuatori (I.A.C.P., Comuni ecc.) per le opere comuni ad altre proprietà private, vanno recuperati in base alle ripartizioni stabilite in sede condominiale (millesimali o diverse) e vanno a confluire su apposito capitolo di entrata del bilancio regionale, ovvero possono essere impiegati dal soggetto attuatore pubblico, previa specifica autorizzazione del Settore E.P.A..

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

I fondi derivanti dai ribassi d'asta tornano a disposizione della Regione Campania su apposito capitolo di entrata del bilancio regionale per ulteriori programmi di intervento, ovvero possono essere impiegati per il miglioramento del programma in corso, previa specifica autorizzazione del Settore E.P.A.

L'ultima tranche di finanziamento relativa allo Stato Finale dei Lavori, verrà liquidata solo a seguito della presentazione della documentazione di cui al comma 2 dell'art. 8 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. (attestato di qualificazione energetica del fabbricato).

Nell'ambito dello 0,5% del finanziamento obbligatoriamente accantonato per le spese relative alla procedura di assegnazione degli alloggi realizzati dal programma, la quota spettante al competente IACP per le spese della Commissione assegnazione alloggi, sarà liquidata dalla Regione direttamente allo IACP interessato, a conclusione dei lavori della Commissione.

#### **Art. 9) 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 o per particolari 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. 10) 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. 11) MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA**

L'apertura del cantiere e l'inizio dei lavori devono avvenire entro dodici mesi dal provvedimento regionale di finanziamento, **pena la revoca dello stesso**.

Limitate proroghe possono essere concesse solo in casi particolari, adeguatamente documentati e comunque sempre prima della scadenza del termine.

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

**- per l'edilizia sovvenzionata:**

all'invio alla Regione (Settore E.P.A.) di:

1. Atto di approvazione del progetto definitivo;
2. Dichiarazione del RUP del Comune ovvero dello IACP che attesti che il progetto è stato redatto ai sensi della normativa vigente ed è corredato da tutte le necessarie autorizzazioni per la realizzazione dell'intervento costruttivo;

3. Stralcio del progetto definitivo, contenente *almeno* le tavole architettoniche, il computo metrico ed ogni altra tavola utile a descrivere le soluzioni progettuali adottate, in relazione ai parametri di qualità dell'intervento;
4. Protocollo Itaca Sintetico debitamente compilato e relazione energetica di progetto, ai sensi del comma 1 dell'art. 8 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.;
5. Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) del progetto definitivo, redatto sullo schema predisposto dal Settore EPA.

Con l'emissione del decreto regionale di finanziamento si potrà procedere all'espletamento della gara di appalto, nonché 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:

1. Provvedimento comunale di autorizzazione ai sensi della normativa vigente: permesso a costruire, SCIA.....;
2. Dichiarazione del soggetto attuatore che attesti il possesso di tutte le necessarie autorizzazioni per la realizzazione dell'intervento costruttivo;
3. Stralcio del progetto definitivo, contenente almeno le tavole architettoniche, il computo metrico ed ogni altra tavola utile a descrivere le soluzioni progettuali adottate, in relazione ai parametri di qualità dell'intervento;
4. Protocollo Itaca Sintetico debitamente compilato e relazione energetica di progetto, ai sensi del comma 1 dell'art. 8 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.
5. Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) del progetto definitivo, redatto sullo schema predisposto dal Settore EPA.

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