

ALLEGATO - ESTRATTO D.A. REGIONE SICILIA N. 682/2013

Unione Europea
REPUBBLICA ITALIANA



Regione Siciliana

Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità
Dipartimento Regionale delle Infrastrutture della Mobilità e dei Trasporti

L'ASSESSORE

VISTO lo Statuto della Regione;

VISTA la legge 5 agosto 1978, n.457 e, in particolare, l'art.4, lett), 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;

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 del Ministero dei Lavori Pubblici 5 agosto 1994, con il quale vengono fissati i criteri per la determinazione dei nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata;

VISTA la circolare 16 gennaio 1995, n.28/Segr. del Ministero dei lavori pubblici, inerente il sopracitato D.M. 5 agosto 1994;

VISTO il D.D.G. n. 003 del 15/01/2004 della Presidenza della Regione Siciliana – Dipartimento Regionale della Protezione Civile, con il quale è stata resa esecutiva la nuova classificazione sismica dei Comuni della Regione Siciliana;

VISTA la nota prot. n.80618 del 17/12/2007 dell'ex Dipartimento Ispettorato Tecnico Regionale – Servizio 5 - relativa alla determinazione dei nuovi costi, sulla base delle variazioni degli indici ISTAT nel periodo giugno 2004 – giugno 2007;

VISTO il decreto dell'Assessore Regionale dei LL.PP. del 23 luglio 2007, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione Siciliana n.36 del 10 agosto 2007, contenente la "Determinazione del limite massimo di costo per gli interventi di edilizia residenziale abitativa agevolata-convenzionata nel territorio della Regione Siciliana";

VISTO il decreto dell'Assessore alla Cooperazione n.2334 del 08 agosto 2008, pubblicato nella GURS n. 41 del 5 settembre 2008, con il quale è stato determinato il limite massimo del costo per gli interventi di edilizia residenziale agevolata, ai sensi delle leggi regionali 20 dicembre 1975, n. 79 e 5 dicembre 1977, n. 95;

VISTE le note del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 9594 del 24/10/2008, n. 1729 del 16/02/2010, n. 623 del 24/01/2011, n. 13089 del 30/12/2011 e n. 703 del 17/01/2013 con le quali si da comunicazione della variazione percentuale dell'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato, per i periodi giugno/giugno relativi al quinquennio 2007/2012, pari all'11,80%;

CONSIDERATO che le cooperative edilizie provvedono alla stesura del Quadro Tecnico Economico in base a quanto previsto dal D.M. 5 agosto 1994, i cui costi aggiornati possono essere ritenuti oggi inadeguati, qualora gli stessi si raffrontino all'effettivo appalto delle opere;

RITENUTO di dovere provvedere alla determinazione dei nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale agevolata ed agevolata-convenzionata che usufruiscono delle promesse di finanziamento per interventi di nuova edificazione, di cui alla legge 457/78 ed alle leggi regionali 79/75 e 95/77, uniformando i costi massimi ammissibili ai reali costi dei materiali desunti dai prezziari regionali;

RITENUTO, per quanto precede, di dovere provvedere, altresì, alla adozione del Quadro Tecnico Economico, adeguato ai dati tecnici e parametrici, al fine di consentire alle cooperative edilizie incluse nei programmi di utilizzazione degli stanziamenti regionali di usufruire delle agevolazioni di cui alla legge 5 agosto 1978, n.457, e dalle LL.RR. 20 dicembre 1979, n.75, e 5 dicembre 1977, n. 95;

DECRETA

Art. 1)

Per i motivi di cui sopra il D.A. n.2334 del 08/08/2008 è abrogato.

Il limite massimo di costo per gli interventi di edilizia residenziale agevolata ed agevolata-convenzionata di cui alla legge n.457/78 ed alle leggi regionali n. 79/75 e n. 95/77 è così determinato:

A) Costo totale intervento (C.T.N.)

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

- a) costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.), che si compone del costo base (€/mq 694,00) incrementato degli oneri aggiuntivi, come di seguito descritti al punto 1.1.b;
- b) Incentivo per la sostenibilità energetico ambientale:
 - b.1) elementi di bioarchitettura
 - b.2) risparmio energetico
 - b.3) impianto fotovoltaico
- c) Oneri complementari

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

1. Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.)

1.1 Il costo base di realizzazione tecnica è composto da due addendi e cioè: costo base e oneri aggiuntivi (per particolari condizioni tecniche).

1.1.a. Il costo base viene definito come il costo riconosciuto all'operatore per interventi di nuova edificazione ed è fissato nella misura massima di € 694,00 per metro quadrato della superficie complessiva

(SC). Lo stesso è comprensivo degli oneri dovuti per la realizzazione delle opere di fondazione, elevazione, sistemazioni esterne ed allacciamenti.

1.1.b. Gli oneri aggiuntivi al costo base, di cui al punto 1.1.a., sono determinati dalle seguenti maggiorazioni, riferite alla superficie complessiva (SC), nella misura massima, come di seguito riportate:

- a) per zona sismica 1: €/mq. 47,00;
- b) per zona sismica 2: €/mq. 38,00;
- c) per zona sismica 3: €/mq. 20,00;
- d) per zona sismica 4: €/mq. 10,00;
- e) per tipologia edilizia fino a due elevazioni fuori terra: €/mq. 15,00;

- f) per tipologie onerose caratterizzate da: costruzioni mono/bifamiliari, duplex, schiera, corridoio; particolare morfologia dell'area; vincoli architettonici; tutte discendenti da prescrizioni dello strumento urbanistico: €/mq. 20,00;

- g) per alloggi inclusi in programma in numero compreso tra $\frac{1}{4}$ e/o $\frac{1}{2}$ del totale di superficie utile abitabile (SU) non superiore a 60 mq. ciascuno (tale maggiorazione è applicabile esclusivamente a detti alloggi): €/mq. 16,00;

- h) per fondazioni indirette o speciali: \leq €/mq. 47,00;

- i) per sistemazioni esterne onerose: \leq €/mq. 16,00;

1.1.c. Gli importi di cui alle precedenti lettere ai punti e) e f) del punto 1.1.b. non possono essere cumulati.

Per fondazioni indirette o speciali, di cui alla lettera h) e per le sistemazioni esterne onerose di cui alla lettera i), si subordina il maggiore onere (€/mq. 47,00 e €/mq. 16,00) o frazione degli stessi alla presentazione di una relazione tecnica aggiuntiva supportata, nel caso di maggiori oneri in fondazione, dalla relazione geologica e geotecnica redatta sulla scorta delle indagini in situ;

1.1.d. Per gli interventi costruttivi nei quali la spesa di cui alle lettere h) e i) dovesse richiedere ulteriore onere, oltre ai tetti massimi stabiliti, rispettivamente in €/mq. 47,00 e €/mq. 16,00, detto onere resta a carico del soggetto attuatore.

1.1.e. L'insieme di cui ai punti 1.1.a e 1.1.b. definisce il costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.), che resta fissato nel limite max di €/mq.840,00 per superficie complessiva (SC).

1.2 Per le isole minori il costo di realizzazione tecnica (C.B.N.) è composto dal costo base, fissato nella misura massima di €/mq. 903,00, più gli eventuali oneri aggiuntivi di cui al punto 1.1.b. Tale costo di realizzazione tecnica non può superare il limite massimo di €/mq. 1.049,00.

2. Incentivo per la sostenibilità energetico ambientale

2.1. Il costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.), comprensivo degli oneri aggiunti, come definito al punto 1.1.e. e 1.2. potrà essere incrementato da ulteriori costi denominati, nel loro insieme, come "incentivo per la sostenibilità energetico ambientale". Consiste in un incentivo atto a promuovere, nel settore dell'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata, un miglioramento qualitativo energetico - ambientale, così distinto:

- elementi di bioarchitettura, nella misura massima del 4%;
- elementi di risparmio energetico, nella misura massima del 3%, oltre quelli previsti dalle norme vigenti;

- realizzazione di impianti fotovoltaici, nella misura massima dell'8%, in funzione dell'1% per ogni 2KW/ora prodotto.

2.2. L'incentivo per la sostenibilità energetico ambientale, di cui al punto precedente, nel suo insieme, deve essere contenuto entro il 15% del costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) come definito al punto 1.

3. Costo di realizzazione tecnica (C.R.N.)

3.1. Si definisce costo di realizzazione tecnica (C.R.N.), che viene fissato nella misura max di €/mq.966,00 per superficie complessiva (SC), la somma dei seguenti addendi:

- a) costo base + oneri aggiuntivi al costo base (1.1.a. + 1.1.b.);
- b) incentivo per la sostenibilità energetico ambientale che deve essere contenuto nella misura massima del 15% della lettera a).

4. Oneri complementari

4.1. Gli oneri complementari saranno riferiti percentualmente al costo base di realizzazione tecnica (C.R.N.) e come di seguito ripartiti:

a) spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, spese per appalto, verifiche tecniche e spese catastali, spese per collaudo): $\leq 20,00\%$;

b) prospezioni geognostiche sui terreni, prove di laboratorio, competenze per studio geologico e geotecnico (obbligatori in fase di accettazione della localizzazione dell'area di impianto): $\leq 6,00\%$;

b.1. l'aliquota percentuale di cui al precedente punto b) obbliga alla redazione di una relazione geologica ed una geotecnica, esecutive.

Le predette relazioni dovranno essere redatte conformemente a quanto disposto dal D.M. LL.PP. dell'11 marzo 1988 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 127 dell'1 Giugno 1988); inoltre la relazione geotecnica dovrà esplicitamente evidenziare il tipo di fondazione diretta o indiretta, o speciale;

b.2. l'intervento costruttivo dovrà essere supportato dagli elaborati di cui sopra e dovrà specificatamente rappresentare le quote di imposta sia delle strutture di fondazioni del fabbricato che di quelle relative alle eventuali opere di contenimento, strettamente necessarie per le sistemazioni esterne;

c) acquisizione area: $\leq 14,00\%$

L'indennità di esproprio per l'acquisizione dell'area, necessaria alla realizzazione del programma costruttivo, dovrà essere motivata dall'ordinanza sindacale di determinazione delle indennità di esproprio della stessa o, per l'edilizia convenzionata e agevolata, dall'atto di acquisto, nonché dall'apposita perizia di stima redatta dal progettista, nel rispetto delle normative vigenti;

d) oneri di urbanizzazione: $\leq 4,00\%$.

I suddetti oneri dovranno essere documentati nella convenzione stipulata con il comune.

Per l'edilizia agevolata detta convenzione, regolarmente registrata, deve essere allegata al progetto esecutivo.

Ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 24 luglio 1997, n. 25 deroghe ai limiti massimi dei costi vigenti decretati dal Ministero dei lavori pubblici possono essere concesse da questo Assessorato sulla scorta di maggiori oneri connessi al costo base delle aree e delle opere di urbanizzazione.

Il prezzo di prima cessione degli alloggi, nell'edilizia convenzionata-agevolata, sarà definito nell'apposita convenzione all'uopo stipulata tra l'amministrazione comunale e l'operatore ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/71 e ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, il quale specificatamente al punto b) così recita: *"la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento"*;

Per gli interventi di edilizia agevolata, i costi dovuti per necessarie opere di urbanizzazioni, eccedenti gli oneri di concessione edilizia, saranno esplicitati in convenzione.

5. Determinazione del costo totale dell'intervento (C.T.N.)

Si definisce, quindi, il costo totale dell'intervento (C.T.N.) il costo di realizzazione tecnica (C.R.N.) più gli oneri complementari come sopra definiti. Il (C.T.N.) è fissato nella misura max €/mq.1.391,00 per superficie complessiva (SC).

Per le isole minori il costo totale dell'intervento (C.T.N.) è fissato nella misura massima di €/mq.1.736,00 per superficie complessiva.

Elementi di bioarchitettura

Per elementi di bioarchitettura si intendono:

- soluzioni finalizzate al miglioramento del confort acustico;
- soluzioni che comportino risparmi di risorse idriche attraverso dispositivi per il controllo dei consumi;
- soluzioni che comportino il recupero ed il successivo riutilizzo di acque grigie e nere attraverso processi di depurazione biotecnica senza l'utilizzo di agenti chimici.

Criteri di determinazione delle superfici complessive

Per superficie utile (SU) si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre.

Ai fini del calcolo del costo di realizzazione tecnica (C.R.N.), €/mq. 966,00, alla superficie utile degli alloggi va sommata la superficie utile delle botteghe artigiane che non potranno superare il limite massimo di 55 metri quadrati ciascuna.

Per superficie non residenziale (SNR) si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni 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.

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 complessiva (SU) dell'organismo abitativo.

Alla superficie netta non residenziale può essere aggiunto un massimo di 25 metri quadrati di superficie da destinarsi ad autorimessa o posto macchina al coperto, per singolo alloggio.

Superficie complessiva (SC) si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% della superficie netta non residenziale:

- $SC = SU + 60\% SNR.$

Ambito di applicazione

I costi definiti ai sensi del presente decreto si applicano ai programmi costruttivi con riferimento ai lavori ancora da eseguire alla data dell'istanza come previsto dall'art.1 comma 2 della L.R.37/84, successiva alla data di pubblicazione del presente decreto.

Quadri tecnici economici

Il quadro tecnico economico (Q.T.E.), ai sensi dell'art. 10 del decreto ministeriale 5 agosto 1994, deve essere corredato dai dati metrici e parametrici di cui ai punti precedenti. Lo stesso dovrà essere sottoscritto dal legale rappresentante e dal direttore dei lavori della cooperativa.

Art. 2)

Ai fini dell'applicazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale agevolata ed agevolata - convenzionata, di cui alla legge 457/78 ed alle leggi regionali 79/75 e 95/77, che usufruiscono delle promesse di finanziamento per interventi di nuova edificazione, sono adottati i modelli di Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) che formano parte integrante del presente decreto così distinti per tipologia d'intervento:

1. Interventi di edilizia sociale – nuova costruzione;
2. Interventi di edilizia sociale solo per le isole minori – nuova costruzione.

Art.3)

Il presente decreto verrà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

Palermo, 07 MARZO 2013

L'ASSESSORE
Dott.

a