



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 183 del 17/11/2009**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 3 novembre 2009, n. 2081

Ridefinizione dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata.

L'Assessore all'Assetto del Territorio prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio, confermata dal Dirigente di Servizio, riferisce:

La legge 5 agosto 1978 n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale" all'art. 4 lettera g) attribuisce alle Regioni il compito di definire i costi massimi ammissibili, nell'ambito dei limiti di cui alla lettera n) dell'art. 3 della stessa legge, per gli interventi di edilizia residenziale pubblica.

Il Ministero dei Lavori Pubblici, Segretariato Generale del Comitato per l'Edilizia Residenziale, con Decreto del 5 agosto 1994, pubblicato sulla G.U. n. 194 del 20 agosto 1994, con successivo Decreto n. 141 del 23 aprile 1996 e con circolare CER n. 28/Segr. del 16 gennaio 1995, aveva determinato i nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata.

La Giunta Regionale con deliberazione n. 5336 del 12 novembre 1996 e con deliberazione n. 8123 del 27 dicembre 1996 ad oggetto "Limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata. Legge 5/8/78, n. 457 - D.M. 5/8/1994" aveva fissato i nuovi limiti di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata.

Il decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, avente per oggetto: "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti Locali, in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59" ha previsto, tra le funzioni conferite dal titolo III, Capo II, Sezione III - Edilizia residenziale pubblica, art. 60, quelle relative alla determinazione delle linee di intervento e degli obiettivi nel settore (primo comma, lettera a).

La Giunta Regionale con deliberazioni n.1996/2000, n. 814/2003, n. 449/2006 e n.2268/2008 ha provveduto, in virtù dell'art. 9 del citato Decreto Ministeriale, all'aggiornamento dei limiti massimi di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, facendo riferimento al mese di giugno di ogni anno con decorrenza dal mese successivo alla data di comunicazione della variazione ISTAT da parte della Direzione generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Urbane ed Abitative del Ministero delle Infrastrutture.

Sono pervenute all'Assessorato all'Assetto del Territorio numerose motivate istanze da parte dei soggetti attuatori degli interventi di edilizia residenziale, sia sovvenzionata (IACP e Amministrazioni Comunali), che agevolata (imprese, cooperative, consorzi), richiedenti un'adeguata ridefinizione dei limiti massimi ammissibili dei costi di intervento per la realizzazione di programmi di nuova costruzione e recupero edilizio, al fine di renderli coerenti con le tariffe di mercato vigenti, tenendo conto anche delle normative sopravvenute, in particolare in materia di sostenibilità ambientale e di normative tecniche per

le costruzioni in zona sismica.

In particolare varie analisi in materia di costi, condotte anche da Enti e categorie sociali interessate, evidenziano la necessità di aumentare i costi massimi ammissibili in materia di edilizia residenziale pubblica al fine di consentire ai soggetti attuatori (IACP, Comuni, Cooperative, imprese, ecc.) la giusta remunerazione, a garanzia di un incremento della qualità richiesta per gli interventi, nel rispetto delle norme sulla sicurezza nei cantieri e sulla manutenzione degli edifici.

Si ritiene pertanto di stabilire che:

- gli interventi di edilizia abitativa, per le tipologie di Nuova Costruzione, Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente e Manutenzione Straordinaria, a valere sulle risorse finanziarie di edilizia sovvenzionata ed agevolata disposte dalla Regione Puglia, vanno realizzati con riferimento ai limiti massimi di costo stabiliti nel presente atto;
- che detti massimali di costo sono applicabili ai programmi di Edilizia Sovvenzionata ed Agevolata non ancora localizzati alla data della pubblicazione del presente provvedimento sul BURP;
- che i programmi di cui trattasi, ai sensi dell'art. 13 dell'allegato al presente atto, dovranno essere corredati dai dati metrici e parametrici di cui agli schemi (Quadri Tecnici Economici), appositamente predisposti dal Servizio Politiche abitative per ogni tipologia di intervento.

Per quanto sopra esposto, si propone di approvare la relazione e la richiesta di ridefinizione dei limiti massimi di costo per gli interventi di Edilizia Sovvenzionata ed Agevolata.

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. N. 28/01 e S.M.I.

“La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale”.

L'Assessore all'Assetto del Territorio, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale, che rientra nelle competenze della stessa, ai sensi dell'art. 4, comma 4, lett. a), della L.R. n. 7/97.

LA GIUNTA

- udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Assetto del Territorio, prof.ssa Angela BARBANENTE;
- viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Funzionario Istruttore, dal Dirigente d'Ufficio e dal Dirigente del Servizio Politiche Abitative;
- a voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- di fare propria ed approvare la relazione che precede;
- i costi massimi ammessi per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e per l'edilizia residenziale agevolata sono fissati ed articolati nel modo seguente:

TITOLO I

## Art. 1

### NUOVA COSTRUZIONE

Per nuova costruzione si intende l'intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio attuato mediante la realizzazione di corpi edilizi e fabbricati di nuova edificazione, sia fuori terra, sia interrati (lettera e) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Il costo totale dell'intervento di nuova costruzione (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 costruzione (fondazioni, elevazioni e sistemazioni esterne). Tale costo è determinato ai sensi della deliberazione di G.R. del 26 novembre 2008, n. 2268 in euro 646,18 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), così come determinata al successivo art. 6, con i seguenti incrementi:

2) Differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento, che rappresenta le maggiorazioni di costo da riconoscersi sul costo base di realizzazione tecnica in relazione alla presenza di:

a) qualità energetica ed ambientale del progetto per un'edilizia sostenibile:

maggiorazione massima 20% di C.B.N.;

b) adozione del programma di manutenzione e del piano di gestione:

maggiorazione massima 2% di C.B.N.;

c) dotazione di polizze assicurative postume decennali o di maggiore durata:

maggiorazione massima 2% di C.B.N..

I parametri tecnici ed economici inerenti il differenziale di costo sono riportate ai successivi articoli 7), 8) e 9).

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 (O.P.C.M. n. 3274/03 e D.M. 14 gennaio 2008):

maggiorazione max

- alta sismicità (zona 1 e zona 2): 12% di C.B.N.

- bassa sismicità (zona 3 e zona 4): 10% di C.B.N.

(con riferimento ad edifici aventi forma e pianta quanto più possibile regolari)

La somma degli elementi di cui ai punti 1), 2) e 3), espressiva del costo di realizzazione tecnica dell'intervento di nuova costruzione (C.R.N.), quindi, non potrà eccedere il limite massimo del medesimo costo stabilito in euro 878,80 (C.B.N. x 1,36) per metro quadrato 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, IVA e CNPAIA sulle spese tecniche, ecc.):

maggiorazione massima 12% di C.R.N.;

b) accantonamento per imprevisti, utilizzabile a seguito di specifica autorizzazione regionale

maggiorazione massima 10% di C.R.N.;

c) acquisizione aree e urbanizzazioni primarie (tali oneri sono riconosciuti solo per i lotti su cui insistono i fabbricati ed i parcheggi pertinenziali esterni):

maggiorazione massima 15% di C.R.N.;

c) prospezioni geognostiche, eventuali indagini archeologiche, rilievi e saggi (comprensivi di oneri complementari):

maggiorazione massima 2% di C.R.N.;

d) oneri accessori per allacci acqua, luce, gas, telefoni

maggiorazione massima 5% di C.R.N.;

e) spese per indagini specifiche necessarie per il perseguimento della qualità energetica ed ambientale di cui al precedente punto 2)

maggiorazione massima 3% di C.R.N.

f) oneri per smaltimento di rifiuti speciali prodotti ai sensi della normativa vigente maggiorazione massima 1% di C.R.N.

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 nuova costruzione (C.T.N.) non ecceda il limite massimo del medesimo costo, stabilito in euro 1.300,62 (C.R.N. x 1,48) per metro quadro di superficie complessiva (Sc), da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'I.V.A. gravante, così come definita sulla base delle disposizioni vigenti.

L'IVA gravante va recuperata, per l'edilizia sovvenzionata, all'interno del finanziamento assentito dalla Regione all'Ente attuatore.

## TITOLO II

### RECUPERO DEL PATRIMONIO

#### EDILIZIO ESISTENTE

##### Art. 2

#### RECUPERO PRIMARIO

Per recupero primario si intende il recupero della funzionalità e della sicurezza anche sismica dell'edificio. Tale recupero riguarda le parti comuni e comprende il consolidamento statico delle strutture portanti, comprese le fondazioni, il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti (lettere c), d) ed e) del comma 1° dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1979, n. 457 e lettere c), d) ed f) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

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 gli interventi di recupero primario. Il C.B.P. è comprensivo sia dell'importo lavori posto a base d'asta. Tale costo è determinato ai sensi della deliberazione di G.R. del 26 novembre 2008, n. 2268 in euro 387,27 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), così come determinata al successivo art. 6, con i seguenti incrementi:

2) Differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento, che rappresenta le maggiorazioni di costo da riconoscersi sul costo base di realizzazione tecnica in relazione alla presenza di:

a) qualità energetica ed ambientale del progetto per un'edilizia sostenibile: maggiorazione massima 20% di C.B.N.;

b) adozione del programma di manutenzione e del piano di gestione: maggiorazione massima 2% di C.B.N.;

c) dotazione di polizze assicurative postume decennali o di maggiore durata: maggiorazione maggiore 2% di C.B.N.

Tale differenziale di costo è applicabile solo in caso di recupero integrale e definitivo dell'edificio, comprensivo del recupero secondario.

I parametri tecnici ed economici inerenti il differenziale di costo sono riportate ai successivi articoli 7), 8) e 9).

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 metri 4,5 e/o quando il rapporto mq lordo/mq netto è superiore a 1,2:

maggiorazione massima 7% di C.B.P.;

tale maggiorazione va applicata una sola volta, sia se ricorre una delle due circostanze, sia se ricorrono entrambe;

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

maggiorazione massima 5% di C.B.P.;

c) per particolari difficoltà di accessibilità, attrezzatura di cantiere e di trasporto dei materiali o comunque per lavorazioni particolarmente onerose: maggiorazione massima 10% di C.B.P.;

d) per abitazioni recuperate con adeguamento alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche, al fine di garantire la visitabilità degli alloggi e l'accessibilità di almeno il 20% degli alloggi:

maggiorazione massima 10% di C.B.P.;

e) intervento in zona sismica (O.P.C.M. n. 3274/03 e D.M. 14 gennaio 2008): - intervento di adeguamento:

maggiorazione max

- alta sismicità (zona 1 e zona 2): 12% di C.B.P.

- bassa sismicità (zona 3 e zona 4): 10% di C.B.P.

- intervento di miglioramento e riparazione o intervento locale:

maggiorazione massima 7% sul C.B.P.;

f) per intervento in zona sottoposta a vincolo ex L. 1497/39 o per edificio vincolato ai sensi della ex L. 1089/39 (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", parte II, Titolo I):

maggiorazione massima 5% di C.B.P.

La maggiorazione massima, risultante dalle voci di cui al punto 3), applicabile al costo base (C.B.P.), espressa in termini percentuali, non potrà superare il valore del 50%.

I costi aggiuntivi dell'intervento possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2) e 3), espressiva del costo di realizzazione tecnica del recupero primario (C.R.P.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo, stabilito in euro 668,98 (C.B.P. x 1,73) per metro quadrato 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, IVA e CNPAIA sulle spese tecniche, ecc.)

maggiorazione massima 14% di C.R.P.;

b) rilievi ed indagini preliminari:

maggiorazione massima 4% di C.R.P.;

c) accantonamento per imprevisti, utilizzabile a seguito di specifica autorizzazione regionale:

maggiorazione massima 10% di C.R.P.;

d) urbanizzazioni:

maggiorazione massima 5% di C.R.P.;

e) oneri accessori per allacci acqua, luce, gas

maggiorazione massima 5% di C.R.N.;

f) spese per indagini specifiche necessarie per il perseguimento della qualità energetica ed ambientale

di cui al precedente punto 2)

maggiorazione massima 3% di C.R.P.;

f) oneri per smaltimento di rifiuti speciali prodotti ai sensi della normativa vigente maggiorazione massima 1% di C.R.P.

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 euro 949,95 (C.R.P. x 1,42) per metro quadro di superficie complessiva (Sc), da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'I.V.A. gravante, così come definita sulla base delle disposizioni vigenti.

L'I.V.A. gravante va recuperata, per l'edilizia sovvenzionata, all'interno del finanziamento assentito dalla Regione all'Ente attuatore.

Art. 3

### RECUPERO SECONDARIO

Per recupero secondario si intende il recupero della agibilità e funzionalità dei singoli alloggi. Tale recupero riguarda un insieme sistematico di opere che comprendono la riorganizzazione funzionale, l'inserimento di elementi accessori, la dotazione o l'adeguamento degli impianti, nonché il ripristino delle parti interessate dal recupero primario.

Il costo totale dell'intervento di nuova costruzione (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 gli interventi di recupero secondario. Il C.B.S. è determinato ai sensi della deliberazione di G.R. del 26 novembre 2008, n. 2268 in euro 226,27 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), così come determinata al successivo art. 6, con i seguenti incrementi:

2) Differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento, che rappresenta le maggiorazioni di costo da riconoscersi, con le modalità di cui alle premesse, fino al massimo del 10% del costo base di realizzazione tecnica C.B.S., in relazione alla presenza di:

a) qualità energetica ed ambientale del progetto per un'edilizia sostenibile: maggiorazione massima 6% di C.B.S.;

b) adozione del programma di manutenzione e del piano di gestione: maggiorazione massima 2% di C.B.S.;

c) dotazione di polizze assicurative postume decennali o di maggiore durata: maggiorazione massima 2% di C.B.S.

I parametri tecnici ed economici inerenti il differenziale di costo sono riportate ai successivi articoli 7), 8) e 9).

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 metri 4,5 e/o quando il rapporto mq lordo/mq netto è superiore a 1,2:

maggiorazione massima 7% di C.B.S.;

tale maggiorazione va applicata una sola volta, sia se ricorre una delle due circostanze, sia se ricorrano entrambe;

b) per particolari difficoltà di accessibilità, attrezzatura di cantiere e di trasporto dei materiali o comunque per lavorazioni particolarmente onerose: maggiorazione massima 10% di C.B.S.;

c) per abitazioni recuperate con adeguamento alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche, al fine di garantire la visitabilità degli alloggi e l'accessibilità di almeno il 20% degli alloggi:

maggiorazione massima 10% di C.B.S.;

d) per intervento in zona sottoposta a vincolo ex L. 1497/39 o per edificio vincolato ai sensi della ex L. 1089/39 (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"):

maggiorazione massima 5% di C.B.S.;

f) per la presenza in misura superiore a 150% sul totale, di alloggi di piccolo taglio con SU minore di 65 mq:

maggiorazione massima 10% di C.B.S.;

I costi aggiuntivi dell'intervento possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2) e 3), espressiva del costo di realizzazione tecnica del recupero primario (C.R.S.) non ecceda il limite massimo del medesimo costo, stabilito in euro 343,93 (C.B.S. x 1,52) per metro quadrato 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, IVA e CNPAIA sulle spese tecniche, ecc.):

maggiorazione massima 14% di C.R.S.;

b) accantonamento per imprevisti, utilizzabile a seguito di specifica autorizzazione regionale:

maggiorazione massima 10% di C.R.S.;

c) oneri accessori per allacci acqua, luce e gas ai singoli alloggi:

maggiorazione massima 5% di C.R.N.;

d) oneri per smaltimento di rifiuti speciali prodotti ai sensi della normativa vigente maggiorazione massima 1% di C.R.S.

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 euro 447,11 (C.R.S. x 1,30) per metro quadro di superficie complessiva (Sc), da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'I.V.A. gravante, così come definita sulla base delle disposizioni vigenti.

L'IVA gravante va recuperata, per l'edilizia sovvenzionata, all'interno del finanziamento assentito dalla Regione all'Ente attuatore.

Art. 4

RECUPERO EDILIZIO

CON ACQUISIZIONE DI IMMOBILI

Nel caso in cui è necessario procedere all'acquisizione dell'edificio da recuperare, sia per l'edilizia sovvenzionata, che agevolata, il costo totale (C.T.R.) è costituito dalla somma dei costi degli interventi di recupero, da valutarsi secondo i criteri di cui agli articoli 2 e 3 del presente provvedimento e del costo di acquisizione dell'immobile, comprensivo degli oneri notarili e fiscali e non può eccedere il limite massimo di € 1.418,76 (C.T.P. + C.T.S.) per metro quadro di superficie complessiva (Sc), così come determinata al successivo art. 6.

Tale limite, per i soli interventi di edilizia sovvenzionata, può eventualmente incrementarsi del 15% (euro 212,41), nelle zone "A" degli strumenti urbanistici generali e nei Comuni con popolazione superiore a 30.000 abitanti o comunque riconosciuti ad alta tensione abitativa. La determinazione del

costo di acquisto dell'immobile relativamente agli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata è demandata all'Ente attuatore, sulla base di perizia di stima asseverata dagli organi competenti.

Lo stesso limite di euro 1.416,06 si applica nel caso in cui, unitamente all'acquisizione, siano effettuati entrambi gli interventi di recupero primario e secondario o il solo intervento di recupero primario o il solo intervento di recupero secondario.

### TITOLO III

#### Art. 5

#### MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per manutenzione straordinaria si intende l'insieme di opere che si rendono necessarie per far fronte al deperimento dei materiali o di lavorazioni, provocato da cause naturali o dall'uso, nonché per adeguare gli impianti a nuove esigenze dell'utenza.

Sono invece escluse le opere relative ad interventi su organismi abitativi o unità immobiliari che comportino accorpamenti, frazionamenti, variazioni degli schemi distributivi.

I costi di seguito stabiliti vanno applicati per la manutenzione straordinaria degli immobili ai sensi della lettera b) del comma 1° dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1979, n. 457 e lettera b) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il costo totale dell'intervento di manutenzione straordinaria (C.T.M.) riconosciuto all'operatore è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

1) Costo base di realizzazione tecnica (C.B.M.), che rappresenta il costo, riconosciuto all'operatore, per gli interventi di manutenzione straordinaria. Tale costo è determinato ai sensi della deliberazione di G.R. del 26 novembre 2008, n. 2268 in euro 258,91 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), così come determinata al successivo art. 6, con i seguenti incrementi:

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 agosto 1978, n. 457, è superiore o uguale a metri 4,5 e/o quando il rapporto mq lordo/mq netto è superiore a 1,2:

maggiorazione massima 7% di C.B.P.;

tale maggiorazione va applicata una sola volta, sia se ricorre una delle due circostanze, sia se ricorrano entrambe;

b) per particolari difficoltà di accessibilità, attrezzatura di cantiere e di trasporto dei materiali o comunque per lavorazioni particolarmente onerose:

maggiorazione massima 10% di C.B.P.;

c) per abitazioni recuperate con adeguamento alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche, al fine di garantire la visitabilità degli alloggi e l'accessibilità di almeno il 20% degli alloggi:

maggiorazione massima 10% di C.B.P.;

d) per intervento in zona sottoposta a vincolo ex L. 1497/39 o per edificio vincolato ai sensi della ex L. 1089/39 (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", parte II, Titolo I):

maggiorazione massima 5% di C.B.P.

I costi per condizioni tecniche aggiuntive possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1) e 2), espressiva del costo di realizzazione tecnica dell'intervento di manutenzione straordinaria (C.R.M.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo, stabilito in euro 341,76 (C.B.M. x 1,32) per metro quadrato di superficie complessiva (Sc).

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, ecc.):

maggiorazione massima 14% di C.R.M.;

b) accantonamento per imprevisti, utilizzabile a seguito di specifica autorizzazione regionale:

maggiorazione massima 10% di C.R.M.;

c) oneri per smaltimento di rifiuti speciali prodotti ai sensi della normativa vigente maggiorazione massima 1% di C.R.M.

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 euro 427,20 (C.R.M. x 1,25) per metro quadro di superficie complessiva (Sc), da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'I.V.A. gravante, così come definita sulla base delle disposizioni vigenti.

L'IVA gravante va recuperata, per l'edilizia sovvenzionata, all'interno del finanziamento assentito dalla Regione all'Ente attuatore.

## TITOLO IV

### Art. 6

#### DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

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

a) Superficie utile abitabile (Su): si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri di pilastri, di cave di e di impianti.

Nella nuova edilizia sovvenzionata ed agevolata possono essere previste, ai piani terra, anche superfici destinate ad attività commerciali e a servizi socialmente utili, non gravanti però sul finanziamento regionale. Dette superfici, di cui almeno 1/3 va destinato a servizi sociali, non possono superare il 30% delle superfici complessivamente realizzate.

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

Per le nuove costruzioni 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 al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo.

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 comprende mq 18 di autorimessa, o posto macchina per alloggio, ai sensi dell'art. 16, 3° comma della L. 457/78 e lo spazio di manovra.

Il tutto dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito al totale della superficie utile (Su). Il costo di costruzione della parte eccedente la Snr e la Sp (45% della Su) è a totale carico dell'operatore.

#### 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, delle superfici nette non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti

$$Sc(p) = Su + Snr + Sp$$

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

$$Sc(s) = Su + 70\% (Snr+Sp)$$

Per gli interventi di recupero che prevedono l'acquisizione dell'edificio, la superficie complessiva è costituita dalla somma delle superfici utili abitabili, delle superfici nette non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti.

## TITOLO V

### PARAMETRI TECNICI ED ECONOMICI PER LA QUALITÀ AGGIUNTIVA DELL'INTERVENTO

#### Art. 7

##### QUALITÀ ENERGETICA ED AMBIENTALE

I requisiti e gli interventi che determinano livelli superiori di qualità energetica ed ambientale consentono nel loro complesso un incremento fino al 20% del costo base. Agli interventi che raggiungono un grado di sostenibilità secondo la scala di valutazione del "Sistema di valutazione del livello di sostenibilità ambientale degli edifici in attuazione della Legge Regionale - art. 10, L.R. 13/2008, adottato dalla Regione con deliberazione di G.R. n. 1471 del 4 agosto 2009, si applicano le seguenti maggiorazioni:

classe di prestazione  $p > 2$

maggiorazione del 20% del costo base;

classe di prestazione  $1 < p \leq 2$

maggiorazione del 15% del costo base;

classe di prestazione  $p = 1$

maggiorazione del 10% del costo base;

Agli edifici che acquisiscono la certificazione energetica ai sensi del Decreto ministeriale del 26 giugno 2009 per la classe almeno "C", si applica la seguente maggiorazione:

certificazione energetica almeno "C" maggiorazione del 6 % del costo base.

#### Art. 8

##### ADOZIONE DEL PROGRAMMA DI MANUTENZIONE E DEL PIANO

## DI GESTIONE

Il programma di manutenzione consiste nell'indicare un insieme di interventi che nel tempo assicurino un accettabile mantenimento dei livelli prestazionale degli immobili. Tra gli elaborati grafici e capitolati di progetto dovranno essere inclusi:

- 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 descrive 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.

Il programma di gestione indica i costi per la manutenzione e per l'esercizio dell'immobile.

## ART. 9

### DOTAZIONE DI POLIZZE ASSICURATIVE

#### POSTUME DECENNALI

La polizza postuma decennale copre i danni, dovuti a cause intrinseche, che l'opera può subire negli anni successivi alla sua ultimazione.

Tra i danni coperti dall'assicurazione, oltre a quelli "per gravi difetti" di parti dell'opera destinati a lunga durata, possono essere previsti, come condizioni speciali, anche alcuni di quelli non destinati, per propria natura, a lunga durata.

La presenza di tali condizioni speciali conferisce alla polizza maggiore valore ai fini della sua valutazione e del differenziale di qualità.

L'entità della maggiorazione riconosciuta sarà commisurata all'effettiva spesa sostenuta dall'operatore per la stipula della polizza, fermo restando il massimo stabilito dal presente atto.

## Art. 10

### 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 per il recupero primario, pur giustificato, supera del 40% il limite di CRP indicato al precedente art. 2), va considerato più conveniente l'intervento di sostituzione edilizia.

In edilizia sovvenzionata gli oneri per l'IVA 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 (IACP, Comuni, ecc.) per le opere comuni ad altre proprietà private, vanno recuperate in base alle ripartizioni millesimali delle proprietà.

Si potranno comunque prevedere contributi in conto capitale, fino ad 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 Puglia.

#### Relazione economica finale

Per l'edilizia sovvenzionata i certificati di collaudo tecnico-amministrativo o, nei casi previsti, i certificati

di regolare esecuzione degli interventi sono trasmessi ai competenti uffici regionali, provinciali e comunali entro 30 giorni dalla loro approvazione, unitamente al Quadro Tecnico Economico di collaudo, con l'indicazione base di tutte le spese sostenute per la realizzazione dell'intervento.

Per l'edilizia agevolata l'attestato di conformità dell'intervento, contenuto nel Quadro Tecnico Economico forale, è trasmesso ai competenti uffici regionali, provinciali e comunali entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori stessi.

#### Art. 11

##### DEROGHE AI LIMITI MASSIMI DI COSTO

Il Servizio Politiche Abitative potrà concedere deroghe ai limiti massimi di costo, determinati secondo i criteri sopra enunciati, sulla base di richieste motivate dei soggetti attuatori di ogni singolo intervento, temporalmente successive alla localizzazione originaria del finanziamento.

Tali deroghe potranno essere concesse per motivate esigenze connesse ad eventi imprevedibili o eccezionali, non imputabili alla stazione appaltante, per maggiori costi dell'area e degli oneri di urbanizzazione o di acquisizione degli immobili.

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

#### Art. 12

##### AMBITO TEMPORALE DI APPLICAZIONE

I presenti costi sono applicabili ai programmi di edilizia sovvenzionata ed edilizia agevolata non ancora localizzati alla data di pubblicazione del presente provvedimento.

Gli Enti attuatori potranno applicare i nuovi costi a interventi di edilizia sovvenzionata finanziati con risorse assegnate con deliberazioni precedenti e non ancora appaltati, in via del tutto eccezionale, sulla base di puntuali motivazioni approvate dagli Organi competenti e a condizione che non vi sia aumento di spesa rispetto al finanziamento originario localizzato.

Particolari condizioni e situazioni potranno essere valutate caso per caso.

#### Art. 13

##### QUADRI TECNICO-ECONOMICI (Q.T.E.)

I progetti devono essere corredati dei dati metrici e parametrici di cui agli articoli precedenti secondo gli schemi predisposti dal Servizio Politiche abitative e debitamente approvati dal detto Servizio (Q.T.E. SN per la nuova costruzione in sovvenzionata; Q.T.E. AN 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).

#### Art. 14

##### 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.

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 (Servizio Politiche Abitative) della delibera di approvazione del programma di intervento e del progetto definitivo ai sensi del D.Lgs. 163/2006, 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 costruito.

Con l'emissione della determina dirigenziale di finanziamento si potrà procedere all'espletamento della gara di appalto, nonché all'inizio dei lavori, con invio al Servizio Politiche Abitative della relativa certificazione;

- per l'edilizia convenzionata-agevolata, 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.

La Giunta dispone la pubblicazione integrale del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dott. Romano Donno Dott. Nichi Vendola

---