



Oggetto: Determinazione del costo unitario per la monetizzazione dello standard aggiuntivo per alloggi sociali in applicazione dell'art. 118 del Piano operativo, ai sensi dell'art. 63 L.R. 10 novembre 2014, n.65 e s.m.i.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Per i sottoelencati interventi di trasformazione che hanno valenza quinquennale, assoggettati a Piano attuativo o a Progetto unitario convenzionato, sono posti a carico del soggetto attuatore gli oneri aggiuntivi a destinazione vincolata in applicazione dell'art. 63 della L.R. 65/2014 per l'attuazione delle politiche per la casa:

RD 1.1 - Capoluogo "ex omnes"
RD 2.1 – Ponte a Niccheri "La Cipressa"
RD 3.2 – Antella "Villa Monna Giovannella"
RD 3.3 – Antella "ex outlet"
RAM 1.1 – Capoluogo "via Pian di Ripoli"
RAM 3.1 – Antella "Parco della Resistenza"
R.2 - Villa Prediali

L'art. 63 della L.R. 65/2014 stabilisce infatti che *"i proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti e da interventi di ristrutturazione urbanistica concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica nelle forme e con le modalità stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica"*.

Con tale presupposto normativo, l'art. 118 delle Norme tecniche di attuazione del Piano Operativo stabilisce che tutti gli interventi di trasformazione per destinazioni d'uso residenziali che prevedono la costruzione di nuovi edifici, sono soggetti alla corresponsione di standard aggiuntivi per la realizzazione di alloggi sociali. Lo stesso articolo stabilisce inoltre che tale disposizione si applica agli interventi che introducono un carico urbanistico significativo.

Poiché lo standard aggiuntivo deve essere calcolato come quota percentuale di aree da cedere o di superficie edificabile da cedere, in considerazione della modesta rilevanza in termini quantitativi di dette superfici, salvo diversa specificazione contenuta nella scheda norma dell'intervento, lo standard aggiuntivo è sempre restituito, in luogo della cessione, tramite monetizzazione corrisposta al momento della formazione del titolo edilizio.

Tale possibilità è offerta dal comma 4 dello stesso art. 63 della L.R. 65/2014, laddove l'intervento sia di modesta rilevanza sotto il profilo dell'aumento del carico urbanistico sulle risorse del territorio. Di conseguenza si precisa che per il comparto soggetto a Piano attuativo denominato RAM 1.1 Capoluogo – via Pian di Ripoli, la scheda norma prevede in questo caso che, in alternativa



alla monetizzazione, possano essere ceduti un certo numero di alloggi di pari importo rispetto alla monetizzazione.

Come disposto al comma 2 dell'art. 118 del PO, la quantificazione della SE superficie edificabile dello standard aggiuntivo è calcolata per tipologia di intervento nel modo seguente:

1. Per interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso residenziale soggetti a piano attuativo sono da corrispondere **1 mq di standard aggiuntivo/ogni 20 mq di SE con destinazione residenziale.**
2. Per interventi di nuova costruzione, di sostituzione del tessuto esistente o di ristrutturazione edilizia con incremento significativo del carico urbanistico con destinazione d'uso residenziale soggetti a progetto unitario convenzionato sono da corrispondere **1 mq di standard aggiuntivo/ogni 40 mq SE con destinazione residenziale.**

Tale disposizione affida alla Giunta Comunale il compito di deliberare il valore da attribuire alla monetizzazione delle superfici di standard aggiuntivo come sopra calcolate. La quantificazione del costo unitario per la monetizzazione si basa sul costo unitario di costruzione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica. Si propone pertanto di adottare il costo unitario per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, disposto e aggiornato dalle norme regionali.

La Legge n.457/1978 ha stabilito infatti che le regioni provvedano a definire i costi massimi ammissibili per gli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata. Inoltre il Decreto del Ministro dei L.L. PP. 5/08/1994 ha attribuito alle stesse regioni la potestà di individuare i costi totali di intervento anche superiori a quelli massimi stabiliti dal decreto stesso sulla base della valutazione di specifiche situazioni territoriali. In considerazione di questo, la Regione Toscana, ritenendo opportuno fornire una solida base legislativa nell'esercizio di tale potestà attribuita dalla legge nazionale, ha quindi approvato la legge regionale n.77/1998 "Determinazione dei limiti massimi di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP)", che è stata recentemente modificata dalla L.R. n.18/2023. Con la prima deliberazione della G.R., la n.328 del 18/03/1996, sono stati definiti in applicazione del D.M. 5/08/1994 i limiti massimi di costo degli interventi. Tali limiti massimi vengono aggiornati periodicamente dalla Regione con successivi atti e l'ultimo aggiornamento, alla data del 31/12/2022, risulta quello approvato dalla Regione con Decreto RT n. 10181 del 17/05/2023.

Prendendo a riferimento nell'allegato A del suddetto Decreto il costo unitario di realizzazione tecnica (C.R.N.), riferito alla nuova costruzione di tipologia in linea, si vede che questo risulta pari ad € **1568,26/mq** di Sc (superficie complessiva). Il costo di realizzazione tecnica, C.R.N., è definito al punto 5.2 dell'allegato A "applicazione del sistema di norme tecnico-economiche per l'edilizia sociale - semplificazione modalità attuative" approvata con Decreto RT n.2127 del 12/02/2021, che si allega per completezza alla presente: questo rappresenta il costo riconosciuto all'operatore /soggetto attuatore per gli interventi di nuova edificazione. Si ritiene che sia congruo riferirsi al solo costo di realizzazione tecnica, che rappresenta comunque un limite massimo, in quanto, in assenza di un reale progetto di edilizia residenziale pubblica, non è possibile determinare le voci di costo che si riferiscono ai cosiddetti "oneri complementari".



Al fine di definire le modalità di calcolo del valore dovuto per la monetizzazione dello standard aggiuntivo, si è, inoltre, reso necessario addivenire all'individuazione del parametro dimensionale da porre in relazione al valore così come sopra definito.

Infatti, come sopra specificato, il prezzo di €/mq del costo unitario di realizzazione tecnica assunto come valore unitario per la monetizzazione è riferito alla Sc (superficie complessiva) di progetto.

Risulta pertanto necessario riportare tale parametro alla Superficie edificabile (SE), che è il parametro indicato nell'art. 118 del PO. Viste le definizioni di SE e di Sc del Regolamento regionale 39/R/2016 ed in particolare la Sc che è data dalla somma di $S_u + 60\% (S_{nr} + S_p)$, si può ritenere congrua una percentuale correttiva pari al 15% da applicare, in diminuzione, alla SE che è misurata al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

Considerato tutto quanto sopra, si propone un valore unitario di monetizzazione pari a € **1.333/mq** ottenuto, per le considerazioni sopra esposte, applicando al costo unitario dell'edilizia residenziale sociale, pari ad € 1568,26/mq, un correttivo in diminuzione, 15%, necessario per poter riportare il costo della Sc a quello della SE.

Il valore del costo unitario, come sopra determinato, potrà essere aggiornato annualmente in base alle tabelle regionali relative ai limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata che vengono aggiornate dalla Regione con Decreto come visto sopra, applicando il medesimo coefficiente correttivo (-15%).

L'importo previsto per la monetizzazione dello standard aggiuntivo dovrà essere corrisposto al momento del rilascio del permesso di costruire o della formazione della SCIA, in unica soluzione o rateizzato in non più di sei rate semestrali previa presentazione di idonea garanzia fideiussoria.

Gli oneri aggiuntivi determinati dal Settore competente, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di bilancio, saranno destinati al potenziamento dei servizi abitativi pubblici tramite interventi di nuova costruzione o recupero del patrimonio edilizio esistente.

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati:

- Decreto 17/05/2023, n.10181 "Aggiornamento alla data del 31.12.2022 dei limiti di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata di cui alla delib. G.R. n. 328 del 18.03.1996 e successivi aggiornamenti".

- Decreto RT n.2127 del 12/02/2021 "Applicazione del sistema di norme tecnico-economiche per l'edilizia sociale - semplificazione modalità attuative".

La Responsabile E.Q.
(f.to Arch. Laura Nanni)

Il Responsabile valutazioni estimative
(f.to Ing. Sebastiano Scatà)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e norme collegate.



Allegati



REGIONE TOSCANA

DIREZIONE URBANISTICA

SETTORE POLITICHE ABITATIVE E PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E
RESILIENZA / PIANO NAZIONALE COMPLEMENTARE

Responsabile di settore Maurizio DE ZORDO

Incarico: DECR. DIRIG. CENTRO DIREZIONALE n. 22306 del 14-11-2022

Decreto non soggetto a controllo ai sensi della D.G.R. n. 553/2016

Numero adozione: 10181 - Data adozione: 17/05/2023

Oggetto: Aggiornamento alla data del 31.12.2022 dei limiti di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata di cui alla D.G.R. n. 328 del 18.03.1996 e successivi aggiornamenti

Il presente atto è pubblicato integralmente sul BURT ai sensi degli articoli 4, 5 e 5 bis della l.r. 23/2007 e sulla banca dati degli atti amministrativi della Giunta regionale ai sensi dell'art.18 della l.r. 23/2007.

Data certificazione e pubblicazione in banca dati ai sensi L.R. 23/2007 e ss.mm.: 18/05/2023



Signed by
**DE ZORDO
MAURIZIO
C = IT**

Numero interno di proposta: 2023AD011330

IL DIRIGENTE

Vista la Legge 05.08.1978, n. 457 ed in particolare l'art.4 lett. g) che stabilisce che le regioni provvedano a definire i costi massimi ammissibili per gli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata, nell'ambito dei limiti stabiliti dal C.E.R.;

Visto il Decreto del Ministro dei LL.PP. 05.08.1994 avente per oggetto "Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata";

Vista la legge regionale n. 77/98 come modificata ed integrata dalla legge regionale n. 18/23;

Vista la deliberazione della G.R. n. 328 del 18.03.1996 avente ad oggetto "Applicazione del D.M. 05.08.1994 sui limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata";

Vista la deliberazione della G.R. n. 49 del 07.02.2011 avente ad oggetto "Applicazione del D.M. 05.08.1994 sui limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata – Integrazioni a seguito dei nuovi requisiti tecnici degli interventi";

Vista la deliberazione della G.R. n. 481 del 28 aprile 2023 avente ad oggetto "Determinazione dei limiti massimi di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) - Attuazione art. 2 legge regionale n. 77/98 come modificata ed integrata dalla l.r. n.18 del 5 aprile 2023";

Visto il Decreto n. 6315 del 24.12.2014 avente ad oggetto "Applicazione del sistema di norme tecnico-economiche per l'edilizia sociale – Semplificazione modalità attuative";

Visto il Decreto n. 2127 del 12.02.2021 avente ad oggetto "Modifiche al decreto dirigenziale n. 6315 del 24 dicembre 2014. Applicazione del sistema di norme tecnico-economiche per l'edilizia sociale – Semplificazione modalità attuative";

Visto il Decreto n. 14698 del 21.07.2022 avente ad oggetto "Aggiornamento alla data dal 31.12.2021 dei limiti di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata di cui alla Delib. G.R. n. 328 del 18.03.1996, e successivi aggiornamenti";

Preso atto che il limite di costo di realizzazione tecnica ed il limite di costo totale dell'intervento definiti dal Decreto n. 14698 del 21.07.2022 sopra richiamato sono riferiti al 31.12.2021;

Considerato che ai sensi dell'art. 9 del D.M. LL.PP. 05.08.1994 tali limiti di costo possono essere aggiornati sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;

Ritenuto quindi opportuno aggiornare alla data del 31.12.2022 tali limiti di costo, a seguito delle variazioni dei numeri indici del costo di costruzione relativi a tutto l'anno 2022 rese note dall'ISTAT;

Visto l'allegato A che individua i limiti di costo di realizzazione tecnica, i limiti di costo totale ed i limiti di costo massimo riconoscibile per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata aggiornati al 31 dicembre 2022 e che forma parte integrante del presente atto;

Vista la legge regionale n. 1/2009 "Testo unico in materia di organizzazione e ordinamento del personale" ed in particolare l'art. 2 che definisce i rapporti tra gli organi di Direzione politica e la dirigenza e gli artt. 6 e 9 inerenti le competenze dei responsabili di settore;

Per i motivi espressi in narrativa

DECRETA

- che i limiti di costo di realizzazione tecnica, i limiti di costo totale ed i limiti di costo massimo riconoscibile per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata, già definiti con deliberazione G.R. n. 328/96 ed aggiornati con deliberazione G.R. n. 459/1999, n. 777/2000, n. 455/2001, Decreto n. 1351/2002, n. 2345/2003, n. 2117/2004, n. 2350/2005, n. 1930/2006, n. 1844/2007, n. 1491/2008, n. 1533/2009, n. 2932/2010, n. 2188/2011, n. 2732/2012, n. 1795/2013, n. 2092/2014, n. 2431/2015, n. 4760/2016, n. 8095/2017, n. 7385/2018, n. 9498/2019, n. 12232/2021 e n. 14698/2022 sono aggiornati con riferimento alla data del 31.12.2022, come individuato dall'allegato "A", costituente parte integrante del presente decreto.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso nei confronti dell'Autorità giudiziaria competente nei termini di legge.

IL DIRIGENTE

Allegati n. 1

A *Tabella dei limiti massimi di costo aggiornati al 31.12.2022*
8714214c24473a9b19919c2715844c3bc4dfa6b1cfa40fd4130eb7b1be1f8c6

CERTIFICAZIONE



sottoscritto elettronicamente

Signed by RANFAGNI
MASSIMO
C = IT
O = Regione Toscana

AGGIORNAMENTO DEI LIMITI MASSIMI DI COSTO

DI CUI ALLA DELIBERA DELLA G. R. n°. 328 del 18.03.96

(Aggiornamento al 31.12.2022)

NUOVA EDIFICAZIONE			
	TIPOLOGIA A SCHIERA	TIPOLOGIA IN LINEA	TIPOLOGIA A TORRE
	a mq. di Sc. euro	a mq. di Sc. euro	a mq. di Sc. euro
Costo di realizzazione tecnica (C.R.N.)	1.598,70	1.568,26	1.522,53
Costo Massimo Riconoscibile (C.M.R.N.)	2.249,41	2.213,83	2.160,40

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO			
RECUPERO PRIMARIO	a mq. di Sc. euro	RECUPERO SECONDARIO	a mq. di Sc. euro
Costo di realizzazione tecnica del recupero primario (C.R.P.)	1.263,56	Costo di realizzazione tecnica del recupero secondario (C.R.S.)	603,86
Costo Massimo Riconoscibile di recupero primario (C.M.R.P.)	1.660,69	Costo Massimo Riconoscibile di recupero secondario (C.M.R.S.)	739,12

MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
	a mq. di Sc. euro
Costo di realizzazione tecnica di manutenzione straordinaria (C.R.M.)	497,55
Costo Massimo Riconoscibile di manutenzione straordinaria (C.M.R.M.)	636,83
RECUPERO DI EDIFICI DA ACQUISIRE	
	a mq. di Sc. euro
Costo Massimo Riconoscibile di Acquisto e Recupero (C.M.R.A.)	2.516,75

ACQUISTO IMMOBILI DI NUOVA COSTRUZIONE			
	TIPOLOGIA A SCHIERA	TIPOLOGIA IN LINEA	TIPOLOGIA A TORRE
	a mq. di Sc. euro	a mq. di Sc. euro	a mq. di Sc. euro
Costo Totale (C.ACQ.)	2.249,41	2.213,83	2.160,40



REGIONE TOSCANA

DIREZIONE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

SETTORE POLITICHE ABITATIVE

Responsabile di settore Aldo IANNIELLO

Incarico: DECR. DIRIG. CENTRO DIREZIONALE n. 951 del 29-01-2020

Decreto non soggetto a controllo ai sensi della D.G.R. n. 553/2016

Numero adozione: 2127 - Data adozione: 12/02/2021

Oggetto: Modifiche al decreto dirigenziale n. 6315 del 24 dicembre 2014 "Applicazione del sistema di norme tecnico - economiche per l'edilizia sociale. Semplificazione modalità attuative"

Il presente atto è pubblicato integralmente sulla banca dati degli atti amministrativi della Giunta regionale ai sensi dell'art.18 della l.r. 23/2007.

Data certificazione e pubblicazione in banca dati ai sensi L.R. 23/2007 e ss.mm.: 15/02/2021



Signed by
IANNIELLO
ALDO
C = IT
O = Regione
Toscana

Numero interno di proposta: 2021AD002619

IL DIRIGENTE

Vista la L. 457 del 5 agosto 1978 “Norme per l’edilizia residenziale”;

Visto il D.M. 5 agosto 1994 “Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata”;

Vista la D.C.R. 387 del 27 dicembre 1991 “L.R. 48/88 modificata con L.R. 28/91. Programmi integrativi di edilizia agevolata convenzionata. Approvazione bandi di concorso fac-simile domande e normativa tecnica”;

Vista la D.G.R. 2716 del 30 marzo 1992 “Integrazione del Programma di edilizia sovvenzionata. Approvazione proposte di localizzazione degli interventi e delle norme tecniche di attuazione”;

Vista la D.G.R. 328 del 18 marzo 1996 “Applicazione del D.M. 5.8.1994 sui limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata”;

Vista la L.R. 77 del 3 novembre 1998 “Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica”;

Vista la D.G.R. 49 del 7 febbraio 2011 “D.G.R. 18 marzo 1996 n. 328 – Integrazioni a seguito dei nuovi requisiti tecnici degli interventi”;

Visto il decreto dirigenziale n. 6315 del 24 dicembre 2014 avente come oggetto “Applicazione del sistema di norme tecnico – economiche per l’edilizia sociale. Semplificazione modalità attuative”;

Considerato che il sopracitato decreto si è reso necessario a seguito dell’attuazione di varie disposizioni regionali e nazionali in materia di Edilizia Residenziale Sociale, a cui sono susseguite modalità non omogenee nell’applicazione del sistema dei costi e dei parametri ad esso correlati, per cui è stato necessario provvedere ad integrare quanto riportato nelle succitate deliberazioni, pur mantenendo inalterati i costi massimi ammissibili di riferimento, al fine di permettere una maggiore chiarezza nella applicazione dei relativi valori riunendo in un unico atto i diversi parametri vigenti per i diversi interventi;

Ritenuto necessario apportare limitate modifiche alla Normativa Tecnica contenuta nell’Allegato “A” al decreto sopracitato, al fine di renderla maggiormente funzionale e fruibile, al fine di superare alcune difficoltà riscontrate in fase di applicazione, in particolare riferite ai requisiti minimi degli alloggi, alla determinazione di Costo Massimo Riconoscibile, I.V.A. e tempi di realizzazione degli interventi;

Visto l’Allegato “A” al presente atto che contiene una nuova stesura delle norme tecniche di riferimento per il settore della Edilizia Residenziale Sociale, con le opportune modifiche, aggiornamenti e semplificazioni della normativa stessa riguardanti principalmente precisazioni sui requisiti minimi degli alloggi e sulla determinazione dell’I.V.A. all’interno dell’analisi dei costi, oltre

ad alcuni chiarimenti sull'entità del Costo Massimo Riconoscibile ed un maggiore dettaglio relativamente ai tempi di realizzazione degli interventi;

Ritenuto dunque opportuno, al fine di fornire uno strumento aggiornato di riferimento per gli operatori del settore oltre che per gli uffici regionali, approvare l'Allegato "A" al presente atto, in sostituzione dell'Allegato "A" al decreto dirigenziale n. 6315 del 24 dicembre 2014;

DECRETA

1. di approvare per le motivazioni espresse in premessa l'Allegato "A" "Applicazione del sistema di norme tecnico – economiche per l'edilizia sociale. Semplificazione modalità attuative" al presente atto, in sostituzione dell'Allegato "A" al decreto dirigenziale n. 6315 del 24 dicembre 2014;

2. di stabilire che le norme di cui all'Allegato "A", approvato con il presente atto, trovano applicazione per tutti i nuovi interventi il cui provvedimento di localizzazione, attribuzione del finanziamento o contributo ed individuazione del soggetto attuatore sia successivo alla data di pubblicazione del presente atto.

IL DIRIGENTE

Allegati n. 1

A

Allegato "A"

4dceca4420bb4600fda830bc83fe9b3f960d18f61dc5f2d7638394bf3d3c712b

CERTIFICAZIONE



sottoscritto elettronicamente

Signed by AFFORTUNATI DONATELLA

C = IT

OU = Regione Toscana

O = Regione Toscana/01386030488

**APPLICAZIONE DEL SISTEMA DI NORME TECNICO – ECONOMICHE PER L'EDILIZIA SOCIALE –
Semplificazione modalità attuative**

TESTO COORDINATO

PREMESSA

A seguito dell'attuazione di varie disposizioni regionali e nazionali in materia di Edilizia Residenziale Sociale, si sono susseguite modalità non omogenee nell'applicazione del sistema dei costi e dei parametri ad esso correlati, per cui il presente Allegato costituisce ricognizione e sistematizzazione delle Norme Tecniche di riferimento per il Settore, con l'introduzione degli opportuni aggiornamenti e semplificazioni, pur mantenendo inalterati i costi massimi ammissibili di riferimento, al fine di permettere una maggior chiarezza nella applicazione dei relativi valori, riunendo in un unico atto i diversi parametri vigenti per i diversi interventi.

1. TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Gli interventi edilizi di cui ai programmi di edilizia sociale sono articolati nelle categorie sotto definite.

Per ogni categoria di intervento sono predisposti specifici modelli di Quadro Tecnico Economico, e sono stabiliti, con aggiornamento annuale approvato con apposito atto regionale, i limiti di costo da applicare in base alle relative superfici come definite nel successivo punto 2.

1.1 NC Nuova Costruzione

Gli interventi di Nuova Costruzione dovranno essere localizzati di norma in aree:

- di accertata disponibilità, diretta o condizionata, del soggetto attuatore o del Comune;
- di accertata accessibilità: non intercluse, servite da adeguate attrezzature e servizi esistenti o realizzabili in modo coordinato con gli interventi abitativi, idonee da un punto di vista geologico e geotecnico;
- prive di servitù.

In caso di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, che preveda la totale demolizione dell'edificato esistente, l'intervento viene considerato di Nuova Costruzione al netto dei lavori di demolizione i cui costi saranno calcolati a parte con le modalità definite al successivo punto 5.2.

In nessun caso possono essere riconosciuti gli eventuali costi di bonifica dell'area.

1.2 MS Manutenzione Straordinaria.

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

1.3 RP 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 compresi gli allacciamenti.

1.4 RS 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

1.5 ARE Acquisto e Recupero

L'intervento prevede, oltre al Recupero Primario e Recupero Secondario, anche l'acquisizione dell'edificio. Il relativo massimale di costo si intende verificato sulla somma dei costi di acquisizione e recupero.

L'acquisto e recupero deve di norma riguardare complessi edilizi o edifici nella loro interezza, e non singoli alloggi.

1.6 ACQ Acquisto di immobili di nuova costruzione

In casi in cui si rilevino particolari situazioni di emergenza abitativa tali da rendere necessaria una azione tempestiva e con risultati immediati, può essere previsto l'acquisto di immobili nuovi o interamente recuperati, alle seguenti condizioni:

- gli alloggi devono corrispondere ad un intero fabbricato o ad una porzione di fabbricato gestibile autonomamente senza gravami condominiali e quindi con autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni;
- gli immobili di nuova costruzione o integralmente recuperati, devono essere completamente ultimati, liberi da persone, conformi allo strumento urbanistico vigente, in possesso di agibilità, immediatamente accessibili ed assegnabili; il soggetto proprietario degli immobili ultimati offerti in vendita deve farsi carico degli eventuali oneri e lavori di manutenzione e pulizia degli alloggi che si rendessero necessari per consegnare gli stessi in perfetto stato locativo;
- Gli immobili non devono essere gravati da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, vincoli di qualsiasi natura e specie, derivanti anche da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali o obbligatori; eventuali vincoli o gravami esistenti alla data di presentazione della proposta devono essere estinti entro la data di acquisto;
- Gli immobili devono essere stati realizzati senza contributi o finanziamenti pubblici, oppure offerti previa rinuncia agli stessi e relativa restituzione prima dell'atto di compravendita, anche con modalità di defalcamento dal prezzo riconoscibile.

1.7 URB Urbanizzazioni primarie e secondarie

Laddove espressamente previsto dai provvedimenti di localizzazione degli interventi, possono essere oggetto di finanziamento opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria strettamente connesse con l'edilizia residenziale sociale in realizzazione.

2. 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 edilizia residenziale a totale o a parziale contributo pubblico valgono le definizioni già contenute nel D.M. del Ministro dei LL.PP. 5 agosto 1994, come di seguito specificate:

2.1 superficie utile abitabile (Su) - si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto di muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre;

Sono da considerarsi ricompresi nella Su tutti i vani interni agli alloggi aventi h. min. pari a mt. 2,70 e comunque tutti i vani ancorchè aventi altezze inferiori che siano qualificati Su dai vigenti regolamenti edilizi comunali.

Per gli interventi destinati a particolari finalità sociali (in cui è previsto un uso collettivo di spazi comuni appositamente progettati, per favorire rapporti di comunità o per rispondere a esigenze di specifiche tipologie di utenza), i locali destinati a:

- soggiorno comune
- sale di incontro polivalenti
- cucina e sala da pranzo collettiva, e locali accessori
- locali per assistenza medica e/o domestica
- locale controllo e vigilanza, alloggio per guardania
- sala lettura comune
- sala attività motorie o fisioterapia
- locale lavanderia comune

vengono considerati servizi residenziali di stretta pertinenza degli alloggi, e la loro superficie complessiva, nel limite del 40% di quella destinata agli alloggi, è considerata a tutti gli effetti Superficie Utile residenziale. La superficie destinata a tali locali, eventualmente eccedente il limite suddetto, viene considerata Superficie non residenziale.

2.2 superficie non residenziale (Snr) - si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di **pertinenza degli alloggi (Snr all.)** e di quelle di **pertinenza dell'organismo abitativo (Snr org.)**.

Costituiscono SNR di pertinenza degli alloggi:

- logge;
- terrazze, balconi e porzioni di lastrici solari quando praticabili e accessibili dalle singole unità immobiliari;
- scale interne alle singole unità immobiliari;
- cantine;
- soffitte e sottotetti non abitabili. Nei sottotetti non abitabili non devono essere realizzate predisposizioni per l'allacciamento di impianti idrici, di scarico acque bianche e/o nere, di riscaldamento, telefonici, elettrici ad esclusione di quelli per l'illuminazione artificiale.

Costituiscono SNR di pertinenza dell'organismo abitativo:

- androne di ingresso;
- vano scala condominiale;
- disimpegno di spazi condominiali;
- pilotis, porticati liberi;
- volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza, misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
- Gli spazi comuni ad uso collettivo appositamente progettati, negli interventi destinati a particolari finalità sociali, solo per la parte eccedente il limite del 40% di quella destinata agli alloggi.

La superficie delle scale va calcolata una sola volta in proiezione orizzontale dal primo all'ultimo gradino compresi i pianerottoli intermedi ed è considerata non residenziale (Snr). Tale modalità di calcolo si applica anche nel caso di alloggi duplex o case a schiera.

La Snr del vano ascensore si calcola una sola volta in proiezione orizzontale.

2.3 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.

- Per autorimesse e posti macchina coperti devono intendersi le autorimesse interrato e in linea fuori-terra, provviste di propria struttura in muratura e chiusura, tale da renderle pertinenti agli alloggi.
- Per spazi di manovra devono intendersi quelli relativi alle autorimesse coperte oggetto di finanziamento, ivi compreso lo scivolo d'accesso, ad esclusione degli spazi scoperti.

2.4 non costituiscono né Su né Snr le superfici dei seguenti elementi:

- porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;
- lastrici solari, non direttamente collegati alle singole unità immobiliari.

3. MODALITA' DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA

3.1 interventi di nuova edificazione

- la **superficie complessiva (Sc)** è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60 per cento della somma della superficie non residenziale e della superficie parcheggi computate entro i limiti di seguito stabiliti:

$$\mathbf{Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)}$$

- la **superficie non residenziale (Snr)** sarà computata ai fini del finanziamento fino ad un massimo del 45 per cento della superficie utile abitabile. Il limite del **45 per cento** si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo;

- la **superficie parcheggi (Sp)** sarà computata ai fini del finanziamento fino ad un massimo del **45 per cento** della superficie utile abitabile. Il limite del 45 per cento si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo. Alla suddetta percentuale si potrà derogare, fino ad un massimo del 60 per cento della Su, in presenza di organismi abitativi in cui sia prevalente il numero di alloggi con superficie utile abitabile (Su) inferiore a 60 mq;

3.2 interventi di recupero primario e di manutenzione straordinaria:

- la **superficie complessiva (Sc)** è costituita dalla somma delle superfici utili abitabili, delle superfici nette non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti:

$$\mathbf{Sc = Su + Snr\ totale + Sp}$$

3.3 interventi di recupero secondario:

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

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

3.4 interventi di acquisto e recupero:

per la sola verifica del limite massimo di costo, la superficie complessiva (Sc) è costituita dalla somma delle superfici utili abitabili, delle superfici nette non residenziali e delle superfici per parcheggi:

$$\mathbf{Sc = (Su + Snr\ totale + Sp)}$$

4. DOTAZIONI E REQUISITI MINIMI ALLOGGI

4.1 Ogni alloggio deve essere consegnato finito, fruibile, agibile, immediatamente assegnabile e completo in ogni sua parte, comprese le sistemazioni esterne, in modo da garantire la regolarità

dell'unità immobiliare rispetto ai progetti approvati, e alle relative condizioni di sicurezza, di igiene e di salubrità.

4.2 Limitatamente agli interventi di Nuova Costruzione, la Superficie Utile di ogni alloggio dovrà essere compresa tra un min. di 30 mq e un max. di 95 mq. (salvo le eccezioni di cui al D.M. n. 236/1989).

Gli alloggi situati al piano terra saranno progettati con particolare attenzione per l'accessibilità di una utenza anziana o svantaggiata.

Fatti salvi i casi di interventi destinati a particolari finalità sociali con spazi comuni ad uso collettivo appositamente progettati, all'interno dell'organismo abitativo dovrà essere previsto uno spazio specifico a carattere collettivo, destinato ad uso polivalente, utilizzabile per varie esigenze dell'utenza insediata, quali gioco bambini al coperto, sala condominiale, ecc. La superficie di tale spazio fa parte della Snr dell'organismo abitativo.

La tabella "1" allegata in calce definisce, per ciascun taglio dimensionale, la superficie utile abitabile di riferimento, il numero dei posti letto, di camere da letto e di servizi igienici, nonché le dimensioni minime degli spazi accessori di pertinenza di ciascun alloggio.

Ogni alloggio dovrà essere dotato dei seguenti accessori:

- ripostiglio interno (o in alternativa per gli alloggi piccoli: armadio a muro che ne assolva le funzioni);
- balcone o loggia;
- ripostiglio esterno o cantina;
- posto auto coperto in garage pluriuso o box auto singolo.

Qualora la progettazione edilizia dell'intervento preveda la realizzazione di box auto singoli, la dotazione del ripostiglio esterno o cantina diviene facoltativa.

E' in alternativa consentita la realizzazione di posti auto scoperti assegnati in resede pertinenziale ancorchè non computati ai fini della Sp. Dovrà in ogni caso essere garantito almeno un posto auto ad alloggio.

Ferme restando le dotazioni e i requisiti minimi degli alloggi di cui sopra, valevoli per gli interventi di Nuova Costruzione, per quanto concerne gli interventi di Recupero Edilizio e di Acquisto di immobili di Nuova Costruzione, l'adeguatezza degli alloggi in carenza di alcune condizioni richieste, deve essere motivatamente asserita dal proponente e sarà necessariamente oggetto di specifica valutazione.

Qualora il rispetto di norme impositive di carattere comunale, o comunque di altre esigenze normative, comporti la deroga alle presenti disposizioni, tali condizioni e norme devono essere opportunamente certificate dal Comune ed allegate al progetto iniziale.

5. ARTICOLAZIONE DEI COSTI

5.1 Costo Massimo Riconoscibile

Il Costo Massimo riconoscibile è il risultato dell'applicazione del Costo Riconoscibile Unitario relativo ad ogni intervento (massimale di costo), alle superfici dell'intervento stesso.

Ferma restando l'entità del finanziamento assegnato per ogni intervento, il limite massimo di costo da applicare si intende quello aggiornato alla data dell'effettivo inizio dei lavori, salvo quando non altrimenti previsto negli atti di programmazione e/o assegnazione delle risorse.

Nel limite del relativo massimale di costo, per ogni intervento il Costo massimo effettivo finanziabile non può essere, di norma, superiore al Costo Massimo Riconoscibile.

Il Costo Massimo Riconoscibile e l'entità del finanziamento complessivo, possono essere superati esclusivamente per esigenze adeguatamente motivate, e totalmente a carico dell'operatore / soggetto attuatore che provvede con il concorso di risorse proprie.

5.2 Nuova Costruzione

Il **Costo Massimo Riconoscibile di Nuova Costruzione (C.M.R.N.)** è costituito dalla somma delle seguenti voci:

A) C.R.N. Costo di Realizzazione Tecnica che rappresenta il costo riconosciuto all'operatore / soggetto attuatore per gli interventi di nuova edificazione, comprensivo di:

- Adozione di differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento di cui alla delib. GRT n. 328/96;
- Incremento di cui a delib. GRT. n. 49/2011: oneri da sostenere in merito all'adozione di normative relative al rendimento energetico e bioedilizia, Costruzioni in zone sismiche e Sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al D. Lgs. n. 311/2006, D.M. 14.01.2008 e D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.

B) Oneri Complementari costituiti dalle seguenti voci:

- spese tecniche e generali: progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche (max 11% C.R.N). Nel caso in cui tali lavorazioni siano eseguite direttamente dal Soggetto Gestore ERP e fatturate al comune, la relativa voce si intende comprensiva di IVA.
- prospezioni geognostiche e/o indagini preliminari
- imprevisti
- area ed urbanizzazioni interventi agevolata (spesa documentata, nel limite massimo di €/mq 307,00)
- area ed urbanizzazioni interventi sovvenzionata (15% C.R.N. Solo nel caso di spesa documentata, nel limite massimo di €/mq 307,00)

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui alle lettere A e B espressiva del C.M.R.N. non ecceda il limite massimo del medesimo costo unitario applicato alla superficie complessiva Sc, da incrementarsi per gli interventi di edilizia sovvenzionata della voce IVA gravante.

Ove necessario per motivi dovuti alla complessità e/o onerosità delle opere, è consentito un incremento massimo del C.R.N. pari al 10%, fermo restando il limite massimo del C.M.R.N..

C) oneri demolizione:

In caso di interventi che prevedano la demolizione di edifici preesistenti e la conseguente nuova edificazione, è riconosciuto un costo aggiuntivo, da documentare a consuntivo, nel limite massimo di 160 €/mq.

5.3 Recupero Primario

Il Costo Massimo Riconoscibile di Recupero Primario (C.M.R.P.) è costituito dalla somma delle seguenti voci:

A) C.R.P. Costo di Realizzazione Tecnica che rappresenta il costo riconosciuto all'operatore / soggetto attuatore per gli interventi di Recupero Primario, comprensivo di:

- Adozione di differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento di cui alla delib. GRT n. 328/96;
- Incremento di cui a delib. GRT. n. 49/2011: oneri da sostenere in merito all'adozione di normative relative al rendimento energetico e bioedilizia, Costruzioni in zone sismiche e Sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al D. Lgs. n. 311/2006, D.M. 14.01.2008 e D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;
- demolizioni di superfetazioni;
- difficoltà di attrezzature di cantiere e trasporto materiali;
- demolizioni e dismissioni di utenze;
- adeguamento a particolari prescrizioni antisismiche.

B) Oneri Complementari costituiti dalle seguenti voci:

- spese tecniche e generali: progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche (max 13% C.R.P). Nel caso in cui tali lavorazioni siano eseguite direttamente dal Soggetto Gestore ERP e fatturate al comune, la relativa voce si intende comprensiva di IVA.
- rilievi e indagini preliminari
- imprevisti
- urbanizzazioni ed allacciamenti

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui alle lettere A e B espressiva del C.M.R.P. non ecceda il limite massimo del medesimo costo unitario applicato alla superficie complessiva Sc da incrementarsi per gli interventi di edilizia sovvenzionata della voce Iva gravante.

Ove necessario per motivi dovuti alla complessità e/o onerosità delle opere, è consentito un incremento massimo del C.R.P. pari al 10%, fermo restando il limite massimo del C.M.R.P..

5.4 Recupero Secondario

Il **Costo Massimo Riconoscibile di Recupero Secondario (C.M.R.S.)** è costituito dalla somma delle seguenti voci:

A) C.R.S. *Costo di Realizzazione Tecnica* che rappresenta il costo riconosciuto all'operatore / soggetto attuatore per gli interventi di Recupero Secondario, comprensivo di:

- Adozione di differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento di cui alla delib. GRT n. 328/96;
- Incremento di cui a delib. GRT. n. 49/2011: oneri da sostenere in merito all'adozione di normative relative al rendimento energetico e bioedilizia e Sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al D. Lgs. n. 311/2006 e D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.;
- difficoltà di attrezzature di cantiere e trasporto materiali.

B) Oneri Complementari costituiti dalle seguenti voci:

- spese tecniche e generali: progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche (max 14% C.R.S.). Nel caso in cui tali lavorazioni siano eseguite direttamente dal Soggetto Gestore ERP e fatturate al comune, la relativa voce si intende comprensiva di IVA.
- imprevisti

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui alle lettere A e B espressiva del C.M.R.S. non ecceda il limite massimo del medesimo costo unitario applicato alla superficie complessiva Sc da incrementarsi per gli interventi di edilizia sovvenzionata della voce Iva gravante.

Ove necessario per motivi dovuti alla complessità e/o onerosità delle opere, è consentito un incremento massimo del C.R.S. pari al 10%, fermo restando il limite massimo del C.M.R.S..

5.5 Manutenzione Straordinaria

Il **Costo Massimo Riconoscibile di Manutenzione Straordinaria (C.M.R.M.)** è costituito dalla somma delle seguenti voci:

A) C.R.M. *Costo di realizzazione tecnica* che rappresenta il costo riconosciuto all'operatore / soggetto attuatore per gli interventi di Manutenzione Straordinaria, comprensivo di:

- difficoltà di attrezzature di cantiere e trasporto materiali.

B) Oneri Complementari costituiti dalle seguenti voci:

- spese tecniche e generali: progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche (max 18% C.R.M.). Nel caso in cui tali lavorazioni siano eseguite direttamente dal Soggetto Gestore ERP e fatturate al comune, la relativa voce si intende comprensiva di IVA.

- imprevisti.

Ove necessario per motivi dovuti alla complessità e/o onerosità delle opere, è consentito un incremento massimo del C.R.M. pari al 10%, fermo restando il limite massimo del C.M.R.M.,

5.6 Acquisto e recupero

Nel caso in cui fosse necessario procedere all'acquisto dell'edificio da recuperare, il Costo Massimo Riconoscibile C.M.R.A. è costituito dalla somma dei costi degli interventi di recupero, da valutarsi secondo i criteri precedentemente indicati per gli interventi di recupero primario e recupero secondario con l'applicazione dei relativi costi massimi e dei costi di acquisizione dell'immobile comprensivi degli oneri notarili, nonché delle imposte dovute.

In caso di particolari esigenze di acquisto di immobili con particolari caratteristiche formali o tipologiche che comportino un superamento del Costo Massimo Riconoscibile, può essere richiesta una deroga motivata, ed il costo di acquisto eccedente resta ad esclusivo carico dell'operatore / soggetto attuatore, che provvede con il concorso di risorse proprie.

5.7 Acquisto alloggi pronti

Nel caso in cui fosse necessario procedere all'acquisizione di edifici, il costo totale, determinato con le modalità precedentemente stabilite per la nuova edificazione, comprensive degli oneri notarili nonché delle imposte dovute, non potrà eccedere gli importi specificati nel decreto dirigenziale R.T. relativo ai limiti massimi di costo, aggiornati con cadenza annuale, da incrementarsi con la voce I.V.A. gravante:

Eventuali diversi costi unitari possono essere definiti nell'ambito di specifici programmi in relazione alle particolari esigenze e particolarità dei programmi stessi.

6. TEMPI DI REALIZZAZIONE

Salvo diverse indicazioni, i tempi concessi per la realizzazione degli interventi sono stabiliti in 36 mesi per gli interventi di Nuova Costruzione e Recupero, e in 18 mesi per gli interventi di Manutenzione Straordinaria. I termini suddetti possono essere sospesi per accertate cause di forza maggiore attestate dall'operatore / soggetto attuatore nella figura del Responsabile Unico del Procedimento o dal Comune nei casi di interventi di edilizia agevolata. In caso di ritardi non giustificati relativi al rispetto del termine di fine dei lavori, il relativo contributo / finanziamento subirà una diminuzione pari alla somma derivante dall'applicazione della seguente formula:

$$\frac{\text{contributo/finanziamento} \times 0,10 \times \text{giorni di ritardo}}{\text{durata autorizzata dei lavori (appalto + proroghe)}}$$

In nessun caso tale riduzione può incidere sulle condizioni relative ai beneficiari finali degli alloggi.

La documentazione relativa alla Fase finale / Post Collaudo a conclusione dell'iter dell'intervento, deve essere presentata entro 6 mesi dalla data del collaudo stesso (o alla data di redazione del Certificato di Regolare Esecuzione nei casi previsti).

I singoli atti di finanziamento possono contenere tempistiche diverse per la realizzazione degli interventi rispetto a quanto sopra esposto.

Gli operatori / soggetti attuatori sono tenuti, in applicazione della Delib. C.R.T. n. 38 del 27.04.2006 art. 4 lett. d., a documentare lo stato di attuazione di ciascun intervento già localizzato ed a precisare la natura delle cause eventualmente ostantive all'effettivo inizio dei lavori ed a confermare la sussistenza delle condizioni di fattibilità e cantierabilità degli interventi non ancora iniziati .

Ai sensi della Delib. G.R.T. n. 889 del 20.07.2020 il rispetto dei termini di inizio, avanzamento e ultimazione lavori, potrà essere oggetto di verifica.

TABELLA "1"

CATEGORIA	POSTI LETTO n°	TAGLIO DIMENSIONALE	SUP. UTILE RIFERIMENTO mq	CAMERE DA LETTO n°	SERVIZI (dotazione min.)	LOGGIA, TERRAZZA O BALCONE	RIPOSTIGLIO	CANTINA
Alloggi piccoli	1	A	30-40	-	B*	Superficie minima mq 3,60 e profondità pari ad almeno m. 1,20	Superficie minima mq 1,50	Superficie minima mq 2,50
	2	B	40,01-55	1	B*			
Alloggi medi	3	C	55,01-65	2	B			
	4	D	65,01-80	2	B			
Alloggi grandi	5	E	80,01-90	3	B+s			
	6	F	90,01-95	3	B+s			

B = servizio igienico dotato di aerazione diretta (facoltativa in alloggi di taglio A-B) completo di lavabo, W.C., bidet, vasca o doccia e predisposizione per lavatrice.

s = servizio igienico dotato di almeno lavabo e W.C.