

ANCE L'AQUILA
Aderente all'Ance Nazionale

CIRCOLARE N. 99
PROT. N. 427

L'Aquila, 27 Settembre 2010

**ALLE IMPRESE ASSOCIATE
LORO SEDI**

OGGETTO: Limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata da realizzarsi sul territorio nazionale.

Si comunica che sul **B.U.R.A. della Regione Abruzzo** serie ordinaria n. 62 del 24 settembre 2010 è stata pubblicata la [Delibera](#) di G.R., che si allega in copia, relativa all' "Aggiornamento dei limiti di costo per interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata - Determinazioni regionali".

Si ricorda che tali costi sono previsti nell'OPCM 3881 art.5 comma 4, come valore massimo ammesso per la ricostruzione dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale oppure, per il miglioramento sismico sommato al costo di riparazione delle parti strutturali e non strutturali e degli impianti e dell'adeguamento igienico-sanitario.

Distinti saluti

Il Direttore
Francesco Manni



E.S.

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge 5 agosto 1978 n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale" ed in particolare l'art. 3, lett. n) e l'art. 4 lett. g), relativi alla definizione periodica dei limiti massimi che le Regioni devono osservare nella determinazione dei costi ammissibili per gli interventi;

Vista la legge 17 febbraio 1992, n. 179, "Norme per l'edilizia residenziale pubblica";

Visto il D. Lgs. 31.3.1998, n. 112 ed in particolare l'art. 62 – 2° comma – lett. a) e b) che ha soppresso il C.E.R. (Comitato per l'edilizia residenziale pubblica) ed il suo Segretariato Generale;

Visto il Decreto Ministeriale del 5 agosto 1994;

Richiamate le proprie deliberazioni n. 5327 e n. 192, rispettivamente del 06/11/1995 e 10/02/1999, aventi per oggetto le determinazioni regionali sui limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata;

Considerato che:

- a seguito della entrata in vigore del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n° 112 la materia è stata trasferita alla Regione;
- con L.R. 3 marzo 1999, n° 11 la determinazione dei costi massimi dell'edilizia residenziale pubblica è ricompresa tra le funzioni riservate alla Regione - art. 47, punto d);
- ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14 settembre 1999 n. 77 tale competenza è da ascrivere in capo all'esecutivo regionale;
- in questi ultimi anni si sono registrati significativi incrementi dei costi di costruzione dovuti all'aumento dei prezzi dei materiali di costruzione e della manodopera, a recenti disposizioni normative che hanno reso obbligatori particolari requisiti degli alloggi in tema di sismicità, edilizia sostenibile, risparmio energetico e barriere architettoniche;

Ritenuto di dover adeguare i precedenti limiti di costo ai maggiori costi derivanti dalle nuove e sopraggiunte normative oltre che alle variazioni percentuali intervenute e registrate dall'ISTAT per il costo di costruzione di un fabbricato residenziale, che risultano della misura del 49% circa, a valere sui costi massimi, di cui alla Delibera Giunta regionale n. 5327 del 06/11/1995, dal giugno 1994 al giugno 2009;

Visto il parere espresso dal Comitato Regionale Tecnico Amministrativo (C.R.T.A.) nella seduta del 3.8.2010, allegato B);

Dato atto della legittimità del presente provvedimento attestata con le firme in calce allo stesso a norma degli artt. 23 e 24 della L.R. 77/99;

A voti unanimi e palesi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

- di approvare i limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata da realizzarsi sul territorio regionale, così come definiti nell'allegato "A" che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- Il Dirigente del Servizio competente per materia è incaricato di provvedere a definire con proprio atto i successivi adeguamenti dei costi in relazione alla variazione dell'indice ISTAT.

Segue allegato

REGIONE ABRUZZO



ALLEGATO A

LIMITI MASSIMI DI COSTO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA ED AGEVOLATA DA REALIZZARSI SUL TERRITORIO REGIONALE.

EPIGRAFE

TITOLO I

NUOVA EDIFICAZIONE.

ART. 1 - Nuova edificazione

TITOLO II

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO.

ART. 2 - Recupero primario.

ART. 3 - Recupero secondario.

ART. 4 - Recupero di edifici da acquisire.

TITOLO III

MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

ART. 5 - Manutenzione straordinaria.

TITOLO IV

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI.

ART. 6 - Determinazione delle superfici.

TITOLO V

DEROGHE AI LIMITI MASSIMI DI COSTO.

ART. 7 - Deroghe ai limiti massimi di costo.

TITOLO VI

AMBITO PROGRAMMATICO DI APPLICAZIONE.

ART. 8 - Ambito programmatico di applicazione.

TITOLO VII

QUADRI TECNICO-ECONOMICI.

ART. 9 - Quadri tecnico-economici.

Documento approvato con deliberazione n. 675 del 19 AGO 2010
ALLEGATO alla deliberazione n. 675 del 19 AGO 2010
IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA:
(Dott. *Antonio Gariani*)
Antonio Gariani



TITOLO I
NUOVA EDIFICAZIONE.

ART. 1

Il costo totale dell'intervento di nuova edificazione (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 o utilizzato per quantificare l'ammontare della base d'asta, per interventi di nuova edificazione. **Tale costo è determinato in € 808,00** per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), così come indicata nell'art. 6, oltre ai seguenti adeguamenti da normative sopraggiunte:

- a) Oneri aggiuntivi sicurezza lavori D.Lgs. 494/96, n.81/2008 e s.m.i. fino al**5%**
- b) Applicazione del d. lgs. 192/2005, del d. lgs. 311/2006 e s.m.i. in materia di rendimento energetico nell'edilizia fino al.....**20%**
- c) rispetto nuova normativa sismica (D.M. 01/02/2008 CIRCOLARE 2 febbraio 2009, n. 617) fino al.....**7%**

Il C.B.N. e le eventuali maggiorazioni (lett. a, b, c,), indipendentemente dal loro valore risultante, vanno comunque contenute entro il limite massimo di €1.020,00, corrispondente al costo medio effettivo di una tipologia di edilizia residenziale standard.

2) maggiorazioni sul differenziale di costo per particolari condizioni tecniche:

(Percentuali massime di maggiorazione del C.B.N.)

- a) alla dotazione dell'intervento di polizze assicurative postume decennali o di maggiore durata a garanzia dei rischi di danni alla costruzione negli anni successivi all'ultimazione dello stesso e comunque entro il costo stesso della polizza+ **3%**;
- b) all'adozione di un piano di qualità relativo all'intervento e/o al programma di manutenzione+ **7%**;
- c) al miglioramento del comfort ambientale con riferimento agli aspetti acustici ed igrotermici+ **5%**.

La determinazione delle modalità per il riconoscimento delle percentuali massime dei punti b) e c) sono subordinate a particolari relazioni fornite dall'esecutore degli interventi secondo le previsioni dei bandi regionali;

- d) Utilizzo di dispositivi antisismici (isolatori sismici ecc.).....**3%**
- e) Particolari condizioni di localizzazione.....**3%**



- f) per tipologie edilizie con un numero dei piani dell'organismo abitativo uguale o inferiore a quattro, maggiorazione.....8%
- g) per un numero prevalente di alloggi con superficie utile non superiore a 65 mq. maggiorazione.....4%
- h) produzione fascicolo fabbricato D. Lgs. N.81 /2008 3%

Il "CRN" COSTO A BASE D'APPALTO, (determinato dal C.B.N. come sopra articolato e dalle eventuali maggiorazioni di cui al punto 2)), indipendentemente dal loro valore risultante, è fissato nel limite massimo di € 1.180,00 .

3) oneri complementari, che comprendono i seguenti elementi:

Percentuali massime di maggiorazione del C.R.N.

a) spese tecniche generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, ecc.) 15% con esclusione della maggiorazione prevista nel punto 2) lett. a); gli enti diversi dalle ATER ex I.A.C.P. dovranno riservare ulteriore aliquota dell'1% da destinare all'ATER ex I.A.C.P. competente per territorio, per la funzione di ordine tecnico contabile che svolge in loro favore per l'attuazione degli interventi;

b) prospezioni geognostiche e, se del caso, indagini archeologiche 3%;

c) accantonamento per imprevisti secondo normativa vigente (solo per interventi di edilizia sovvenzionata)

d) acquisizione area e urbanizzazioni, secondo la vigente normativa.

4) Il "CTN" COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE, (determinato dal C.R.N. come sopra articolato e dalle eventuali maggiorazioni di cui al punto 3)), indipendentemente dal loro valore risultante, è fissato nel limite massimo di € 1.690,00, per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), da incrementarsi dell'I.V.A. gravante, e corrisponde al costo totale medio effettivo di intervento di nuova edificazione di tipologia di edilizia residenziale standard.

Titolo II

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO.

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

Q



statico delle strutture portanti comprese le fondazioni, il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti compresi gli allacciamenti.

Il **costo totale del recupero primario (C.T.P.)** è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

1) costo base di realizzazione tecnica (C.B.P.) che rappresenta il costo riconosciuto all'operatore o utilizzato per quantificare l'ammontare della base d'asta per interventi di recupero primario. **Tale costo è determinato in misura pari a 385,00 per metro quadrato** di superficie complessiva (S.C.), oltre ai seguenti adeguamenti da normative sopraggiunte::

a) Applicazione del d. lgs. 192/2005, del d. lgs. 311/2006 e s.m.i. in materia di rendimento energetico nell'edilizia fino al.....**8%**

b) rispetto nuova normativa sismica (D.M. 01/02/2008 CIRCOLARE 2 febbraio 2009, n. 617) fino al.....**5%**

2) differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento, che rappresenta le maggiorazioni di costo da riconoscersi sul C.B.P. secondo le percentuali massime di maggiorazione sotto indicate:

a) alla dotazione dell'intervento di polizze assicurative postume decennali o di maggiore durata a garanzia dei rischi di costruzione negli anni successivi all'ultimazione dello stesso **3%** e comunque entro il costo stesso della polizza;

b) all'adozione di un piano di qualità relativo all'intervento e/o al programma di manutenzione **6%**;

c) al miglioramento del comfort ambientale con riferimento agli aspetti acustici ed igrotermici **6%**;

La determinazione delle modalità per il riconoscimento delle percentuali di cui ai punti b) e c) sono subordinate a particolari relazioni fornite dall'esecutore degli interventi secondo le previsioni dei bandi regionali;

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:

Percentuali massime di maggiorazione del C.B.P.

a) quando l'altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'*art. 43, lett. a) della legge 5 agosto 1978, n. 457*, è superiore o uguale a 4,5 ml e/o quando il rapporto mq lordo/mq netto è superiore a 1,2 **5%**;

b) per esigenze di demolizioni e di eliminazioni di superfetazioni **2%**;

c) per particolari difficoltà di attrezzature di cantiere e di trasporto materiali **5%**;

d) per demolizioni e dismissioni di utenze in casi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica **10%**;

2



e) in presenza delle particolari situazioni che seguono:

- per consolidamenti particolarmente onerosi "sottofondazioni, iniezioni di cemento, metodo cucì e scuci" **10%**
- per vincolo della Soprintendenza ai BAAAS ai sensi della legge n. 1089 del 1939 e s.m.i. ove previste prescrizioni particolari **5%**;

4) oneri complementari, che comprendono i seguenti elementi, con le percentuali massime di maggiorazione del C.R.P. sotto indicate:

- spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, ecc.) **15%**; con esclusione della maggiorazione prevista nel punto 2 lett. a); gli enti diversi dalle ATER ex I.A.C.P. dovranno riservare ulteriore aliquota dell'1% da destinare alle ATER ex I.A.C.P. competente per territorio per la funzione di ordine tecnico contabile che svolge in loro favore per l'attuazione degli interventi;

- rilievi e indagini preliminari **3%**;

- accantonamento per imprevisti secondo normativa vigente (solo per interventi di edilizia sovvenzionata)

- ulteriori condizioni aggiuntive, connesse alla localizzazione dell'intervento e relative ad oneri complementari per la realizzazione tecnica, saranno riconoscibili con specifico provvedimento.

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), 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 €. 695,00 per metro quadrato** di superficie complessiva (S.C.).

Gli **oneri complementari** possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2), 3) e 4), espressiva del **costo totale dell'intervento di recupero primario (C.T.P.)**, non ecceda il **limite massimo del medesimo costo stabilito in €. 1.043,00 per metro quadrato** di superficie complessiva (S.C.), da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'I.V.A. gravante.

Art. 3

Recupero secondario.

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

R



Il **costo totale del recupero secondario (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 o utilizzato per quantificare l'ammontare della base d'asta per interventi di recupero secondario. Tale costo è determinato in misura **€. 254,00** per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), così come determinata dall'art. 6;

2) differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento, che rappresenta le maggiorazioni di costo da riconoscersi, fino al massimo del **10%** del costo base di realizzazione tecnica (C.B.S.) dovute ai seguenti fattori:

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:

percentuali massime di maggiorazione del C.B.S.

a) quando l'altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'art. 43, lett. a) della legge 5 agosto 1978, n. 457, è superiore o uguale a 4,5 ml e/o quando il rapporto mq lordo/mq netto è superiore a 1,2 **4%**;

b) per particolari difficoltà di attrezzature di cantiere e di trasporto materiali **5%**;

c) in presenza di particolari situazioni;

- per vincolo ai sensi legge n. 1089 del 1939 e s.m.i., ove previste prescrizioni particolari **5%**;

4) oneri complementari, che comprendono i seguenti elementi:

percentuale massima di maggiorazione del C.R.S.

- spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, ecc.) **15 %**; con esclusione della maggiorazione prevista nel punto 2 lett. a); gli enti diversi dalle ATER ex I.A.C.P. dovranno riservare ulteriore aliquota dell'1% da destinare alle ATER ex I.A.C.P. competente per territorio, per la funzione di ordine tecnico contabile che svolge in loro favore per l'attuazione degli interventi;

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), 2) e 3), espressiva del **costo di realizzazione tecnica del recupero secondario (C.R.S.)**, non ecceda il **limite massimo del medesimo costo stabilito in €. 338,00 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.)**.

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 €. 406,00 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.)**, da incrementarsi dell'I.V.A. gravante.



Art. 4
Recupero di edifici da acquisire.

Nel caso in cui è necessario procedere all'acquisizione dell'edificio da recuperare, il **costo totale (C.T.R.)** costituito dalla **somma dei costi degli interventi di recupero**, da valutarsi secondo i criteri di cui agli artt. 2 e 3 del presente decreto, e dei costi di acquisizione dell'immobile, comprensivi degli oneri notarili, **non può eccedere, riferito a metro quadrato di superficie complessiva (S.C.)**, così come determinata all'art. 6, il **limite massimo di € 1.562,00**, da incrementarsi dell'I.V.A. gravante.

Lo stesso limite di **€ 1.562,00** si applica sia nel caso in cui, unitamente all'acquisizione, siano effettuati entrambi gli interventi di recupero primario, o il solo intervento di recupero secondario.

Titolo III
Manutenzione straordinaria.

Art. 5

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

1) costo base di realizzazione tecnica (C.B.M.) non maggiore di **€ 269,00** per metro quadro di superficie complessiva (S.C.), così come determinata all'art. 6;

2) costi per condizioni tecniche aggiuntive, che rappresentano i maggiori costi di realizzazione tecnica riscontrabili nei seguenti casi:

percentuali massime di maggiorazione del C.B.M.

a) quando l'altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'art. 43, lett. a), della legge 5 agosto 1978, n. 457, è superiore o uguale a 4,5 ml e/o quando il rapporto mq lordo/mq netto è superiore a 1,24%;

b) per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto materiali 5%;

3) oneri complementari, che comprendono i seguenti elementi:

percentuali massime di maggiorazione del C.R.M.



- spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, ecc.) 15%; gli enti diversi dalle ATER ex I.A.C.P. dovranno riservare ulteriore aliquota dell'1% da destinare alle ATER ex I.A.C.P. competente per territorio, per la funzione di ordine tecnico-contabile che svolge in loro favore per l'attuazione degli interventi;

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 €. 338,00 per metro quadrato** di superficie complessiva (S.C.).

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 €. 389,00 per metro quadrato** di superficie complessiva (S.C.), da incrementarsi dell'I.V.A. gravante.

Titolo IV

Determinazione delle superfici.

Art. 6

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 dello stato valgono le seguenti definizioni:

a) superficie utile abitabile (Su) - si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio, degli sguinci di porte e finestre, delle scale interne e degli armadi a muro nella misura massima del 5% della Su.

b) superficie non residenziale (Snr) - si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi - quali logge, balconi, cantinole e soffitte - e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo - quali 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; la superficie del vano scala di collegamento a più unità abitative, ivi compresi i pianerottoli, si calcola in proiezione orizzontale una sola volta; non sono considerate Snr le superfici dei sottotetti solo ispezionabili e/o quando la porzione di sottotetto è di altezza inferiore a mt 2,40; la Snr del vano ascensore si calcola una sola volta in proiezione orizzontale;

c) superficie parcheggi (Sp) - si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensivi degli spazi di manovra.

Per gli interventi di nuova edificazione:



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

- la superficie parcheggi (Sp) dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Il limite del 45% si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo. Alla suddetta percentuale si potrà derogare in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie utile abitabile (Su) inferiore a 60 mq.

Qualora il rispetto delle norme regolamentari di carattere comunale, dettate da esigenze tipologiche o comunque da altre esigenze normative, comporti la deroga delle condizioni di ammissibilità al finanziamento, tali norme devono essere opportunamente certificate dal Comune ed allegate al progetto;

- la superficie complessiva (Sc) è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie 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.

Per gli interventi di recupero secondario:

- la superficie complessiva è costituita dalle superfici utili abitabili aumentate del 70% della somma delle superfici non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti di pertinenza dell'alloggio.

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

Deroghe ai limiti massimi di costo.

Art. 7

Le facoltà di cui ai Titoli V e VII del *decreto ministeriale 5 agosto 1994* saranno esercitate ove se ne ravvisi la necessità se sufficientemente motivate.