



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÙBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

Direzione Generale
Servizio

DETERMINAZIONE PROT. N. 11684 REP. N. 638 DEL 28/03/2013

IL DIRETTORE GENERALE

- OGGETTO:** **Legge 05.08.1978, n. 457- articolo 4, lettera g) - Definizione dei massimali di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica. Aggiornamento dei massimali di costo di cui alla determinazione del Direttore Generale n. 8242/479 del 9.03.2012 – Giugno 2012.**
- VISTO** lo Statuto Speciale per la Regione Autonoma della Sardegna e le relative norme di attuazione;
- VISTA** la Legge Regionale 07.01.1977 n. 1 recante “Norme per l’organizzazione amministrativa della Regione Sarda e sulle competenze della Giunta, della Presidenza e degli Assessori regionali”;
- VISTA** la L.R. 13.11.1998 n. 31 concernente “Disciplina del personale regionale e dell’organizzazione degli uffici della Regione” e s.m.i.;
- VISTA** la deliberazione G.R. n. 47/1 del 30.12.2010 con la quale è confermato per un quinquennio, l’incarico di Direttore Generale dell’Assessorato dei Lavori Pubblici all’Ing. Edoardo Balzarini ai sensi dell’art. 28 della L. R. 13.11.1998, n. 31;
- VISTO** l’articolo 4, lettera g) della Legge n. 457/1978 che stabilisce che spetta alle Regioni il compito di definire i costi massimi ammissibili negli interventi di edilizia residenziale pubblica;
- VISTE** le disposizioni di cui all’articolo 9 del Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 05.08.1994, secondo cui le Regioni possono provvedere ad aggiornare annualmente i suddetti massimali al fine di tener conto delle variazioni percentuali fatte registrare dall’indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale tra il mese di giugno di ciascun anno e quello dell’anno precedente;



DETERMINAZIONE N.

- VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 56/74 del 29.12.2009 con la quale sono stati approvati i nuovi massimali di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, così come definiti negli allegati alla medesima deliberazione, aggiornati oltre che sulla base delle variazioni percentuali degli indici ISTAT registrate tra il mese di giugno 2008 e il mese di giugno 2009, anche in considerazione delle nuove normative in materia di risparmio energetico e del nuovo prezzario regionale;
- VISTA** la determinazione del Direttore Generale n. 8242/479 del 9.03.2012 con la quale sono stati approvati i nuovi massimali di costo per l'edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata aggiornati al giugno 2011;
- VISTA** la nota n. 0000703 del 17.01.2013 con la quale il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha comunicato la variazione percentuale del suddetto indice ISTAT nel periodo Giugno 2011 - Giugno 2012 nella misura pari al 2,2%;
- RITENUTO** di dover apportare ai suddetti parametri gli aggiornamenti dovuti alle variazioni del predetto indice ISTAT registrate fra il mese di Giugno 2011 e Giugno 2012;
- RILEVATO** che tali aggiornamenti comporteranno un incremento dei costi pari al 2,2%, così come comunicato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- CONSIDERATO** che occorre procedere all'approvazione dei conseguenti nuovi massimali di costo per l'edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata, sulla base dell'aggiornamento dei medesimi nella predetta misura annua del 2,2%, e all'adeguamento formale della citata determinazione del Direttore Generale n. 8242/479 del 9.03.2012;

DETERMINA

- ARTICOLO 1** sono approvati i nuovi massimali di costo per l'edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata, come riportato nella tabella allegata (Allegato 1);
- ARTICOLO 2** la "Direttiva" sulle modalità per l'applicazione delle maggiorazioni è conseguentemente aggiornata nel testo che si allega alla presente determinazione (Allegato 2) per farne parte integrante e sostanziale.

Il Direttore Generale

Ing. Edoardo Balzarini

Geom. M.C.
Ing. B.F./ RS
Dott.ssa P.B./ DS



DETERMINAZIONE N.

ALLEGATO 1

Det. 11684

Rep. N. 638

del 28/03/2013

Tabella dei nuovi massimali di costo per l'edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata

DESCRIZIONE COSTI UNITARI DI INTERVENTO (€ / mq)	Massimali di costo Giugno 2011	Massimali di costo Giugno 2012
Nuova costruzione - costo base	881,67	901,07
Nuova costruzione – qualità aggiuntiva	1.049,18	1.072,27
Nuova costruzione – costo totale	1.521,32	1.554,79
Recupero primario – costo base	566,34	578,80
Recupero primario – qualità aggiuntiva	764,57	781,39
Recupero primario – costo totale	1.070,39	1.093,94
Recupero secondario – costo base	343,10	350,65
Recupero secondario – qualità aggiuntiva	422,01	431,30
Recupero secondario – costo totale	548,62	560,69
Manutenzione straordinaria – costo base	417,52	426,70
Manutenzione straordinaria – qualità aggiuntiva	480,15	490,71
Manutenzione straordinaria – costo totale	600,18	613,38



DETERMINAZIONE N.

ALLEGATO 2

Det. 11684

Prot. N. 638

del 28/03/2013

LIMITI MASSIMI DI COSTO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - DIRETTIVA PER L'AGGIORNAMENTO A TUTTO IL MESE DI GIUGNO 2010 E MODALITÀ PER L'APPLICAZIONE DELLE MAGGIORAZIONI PER LA QUALITÀ AGGIUNTIVA.

TITOLO I

COSTI PER TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Articolo 1

Nuova costruzione

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, per interventi di nuova edificazione. Tale costo è stabilito in **€ 901,07** per metro quadrato di superficie complessiva, così come definita al seguente articolo 7;
- 2) costo di realizzazione tecnica (C.R.N.), che integra il costo base con i differenziali di costo connessi alla qualità aggiuntiva e alle difficoltà costruttive;

2a) differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento. L'articolazione, negli elementi del comfort ambientale e del piano di qualità, comprende due livelli;

- il primo livello è riferito agli incrementi qualitativi finanziati dall'intervento diretto regionale;
- il secondo livello è riferito a incrementi qualitativi che prevedono il cofinanziamento dei soggetti attuatori, o finanziamenti straordinari legati ad attività di sperimentazione, o l'utilizzo di forme di agevolazione compatibili con il finanziamento principale.

Esso è riconosciuto e valutato in funzione della presenza degli elementi di seguito elencati:

2a.1) COMFORT AMBIENTALE - Qualora il progetto sia accompagnato da un piano di miglioramento del comfort ambientale, l'incremento sarà definito secondo le caratteristiche di seguito elencate:

Per valori di miglioramento del risparmio energetico, secondo la classificazione contenuta nelle

Linee Guida per la certificazione energetica di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 26/06/2009.



DETERMINAZIONE N.

- a- nel primo livello, dalla classe energetica C alla classe energetica B, nella misura del 2%
- b- nel secondo livello, dalla classe energetica B alla classe energetica A, nella misura del 4%

I valori di miglioramento previsti devono essere documentati, all'atto del collaudo definitivo, dall'Attestato di qualificazione energetica. E' da ritenersi non valida l'attestazione per valori inferiori del 10% rispetto agli obiettivi prefissati.

- c- nel secondo livello, per valori di miglioramento superiore o pari al 20% dei requisiti acustici degli edifici, come determinati dalla Tabella B del DPCM 5/12/1997, nella misura del 2%.
- d- nel secondo livello, per l'ampliamento dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, rispetto ai minimi di legge compresi all'interno del costo base, fino al 20%

La misura di cui al precedente punto d può essere utilizzata anche nell'eventualità di entrata in vigore, nel corso di validità dei presenti massimali, delle direttive sull'obbligo di installazione di sistemi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

2a.2) PIANO DI QUALITA' - Qualora il progetto sia accompagnato da un piano di qualità, l'incremento sarà definito secondo le caratteristiche di seguito elencate :

- a- nel primo livello, per un piano che propone l'uso di materiali e processi costruttivi orientati alla riduzione delle necessità manutentive dell'edificio, nella misura del 3%

Il miglioramento deve risultare dalla comparazione, all'interno del piano di manutenzione dell'opera di cui all'art. 40 del DPR 554/99, tra le tempistiche manutentive proposte e quelle riferite a materiali e tecniche standard. (ad esempio, murature esterne facciavista in laterizi o materiali lapidei, coperture piane a tetto rovescio, o in lamine di rame, infissi esterni in PVC, ecc....)

- b- nel primo livello, per un piano che propone l'uso di materiali e tecniche costruttive necessarie all'inserimento dell'edificio in contesti ambientali particolari (aree tutelate dal punto di vista paesaggistico, piccoli centri ancora caratterizzati dall'uso di particolari tecniche costruttive quali murature in pietra, coperture in coppi sardi, ecc...), nella misura del 3%
- c- per il secondo livello, per un piano che contempla l'uso di materiali e tecniche, non compresi nei punti precedenti, qualitativamente superiori rispetto agli standard, nella misura del 10%

I costi per la qualità aggiuntiva possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un massimo del 4% del C.B.N.. per il primo livello, e ad un massimo del 30% del C.B.N.. per il secondo livello.

2b) Differenziale di costo connesso a maggiori difficoltà costruttive, di cui due elementi riferiti alle caratteristiche dell'intervento, e tre riferiti alle situazioni di disagio presenti nel territorio. Esso è riconosciuto e valutato in funzione della presenza degli elementi di seguito elencati

2b.1) CARATTERISTICHE DIMENSIONALI, articolate, a seconda del numero di alloggi per intervento, con le seguenti modulazioni:



DETERMINAZIONE N.

- a- consistenza dell'intervento inferiore a 10 alloggi: per ogni alloggio in meno : (+ 1,0%)
- b- consistenza dell'intervento da 11 a 50 alloggi : (0%)
- c- consistenza dell'intervento da 51 a 100 alloggi : ogni 10 alloggi in più (- 0,5%)
- d- consistenza dell'intervento da 101 a 200 alloggi: ogni 20 alloggi in più (- 0,5%)

2b.2) CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, articolate secondo la seguente scala tipologica :

- a- Tipologie che utilizzano sistemi industrializzati per oltre il 50% (- 5 %)
- b- Tipologia edilizia bifamiliare, o plurifamiliare con meno di 3 piani ft. (+ 5 %)
- c- Incidenza di alloggi inferiori ai 50 mq di superficie utile,
per ogni quinto della superficie utile totale dell'intervento (max + 5%) (+ 1%)

2b.3) CARATTERISTICHE GEOGRAFICHE, articolate secondo le seguenti localizzazioni degli interventi:

- a- Interventi ubicati nelle isole minori : +10%
- b- Interventi ubicati nei Comuni situati oltre 600 metri slm, o in zone decentrate con accesso particolarmente disagiato: +5%

L'uso dei presenti incrementi comporta l'aumento dei valori del prezzario regionale della percentuale corrispondente.

2b.4) CARATTERISTICHE MORFO-GEOLOGICHE, così articolate :

- a- Edificazione all'interno delle aree delimitate dal PAI, per l'impiego di tipologie e tecniche costruttive aggiuntive, necessarie a ridurre la pericolosità ed i rischi (+ 2%)
- b- Edificazione in terreni con pendenze superiori al 15% (+ 2%)
- c- Edificazione con volumi di scavo in roccia compatta :
per ogni incidenza di 1/6 rispetto al volume dell'edificio, (max + 3%) (+ 1%)

2b.5) CARATTERISTICHE CLIMATICHE :

- a- Viene riconosciuto un incremento agli interventi situati nelle zone climatiche **D** ed **E**, per l'adeguamento ai minimi previsti dalla tabella 1.3 dell'allegato C del Dlgs 192 del 19/8/2005, rispetto alla zona **C** di riferimento : (+3%)

I costi per le difficoltà costruttive possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un massimo del 15% del C.B.N. Maggiori costi per le difficoltà costruttive che superino il predetto 15%, fino ad un massimo del 25%, potranno essere riconosciuti qualora l'intervento comporti corrispondenti minori oneri per i costi di acquisizione delle aree, nel rispetto sempre del massimale del costo totale.

Il costo di realizzazione tecnica (C.R.N.) è ottenuto dalla somma del costo base e dei differenziali di costo, sino ad un importo che non ecceda il limite massimo di € 1.072,27 a metro quadrato di superficie complessiva per la quota di finanziamento regionale (il primo livello della qualità aggiuntiva), e il limite massimo di € 1.342,59, a metro quadrato di superficie complessiva per la quota comprendente le eventuali quote di cofinanziamento (il secondo livello della qualità aggiuntiva).



DETERMINAZIONE N.

3) oneri complementari, comprendenti gli elementi di seguito elencati. Per ciascuno di detti elementi è indicata la percentuale massima di costo riconoscibile, da computarsi sul C.R.N.:

3a) spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, spese di promozione commerciale, piano di manutenzione ecc.): 18%.

Tale percentuale sarà ridotta del 2% qualora il responsabile del procedimento deroghi dall'obbligo di redazione del piano di manutenzione.

3b) prospezioni geognostiche e, se del caso, indagini archeologiche : 2%

3c) accantonamento per imprevisti : 5%

3d) acquisizione area: 16%

3e) urbanizzazioni : 10%

Le percentuali di cui ai punti d) ed e) possono differire in più o in meno, purché la loro somma non ecceda i limiti stabiliti.

Opere di urbanizzazione realizzate in forma diretta all'interno dell'appalto, nella percentuale massima del 10%, sono inseribili nel C.R.N.. In questo caso la somma dei punti 3d) e 3e) non può eccedere il 14%.

Nel caso di spesa inferiore al limite stabilito per il punto 3d), la quota non spesa, fino a un massimo del 10%, può essere utilizzata per soddisfare le eventuali maggiori necessità riguardanti le difficoltà costruttive, di cui al differenziale di costo 2b).

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), espressiva del costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo, il quale viene stabilito in **€ 1.554,79** a metro quadrato di superficie complessiva per la quota di finanziamento regionale (il primo livello della qualità aggiuntiva), e il limite massimo di **€ 1.946,76** a metro quadrato di superficie complessiva per la quota comprendente le eventuali quote di cofinanziamento (il secondo livello della qualità aggiuntiva), da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'I.V.A. gravante.

Articolo 2

Recupero primario

Per recupero primario si intende il recupero della funzionalità e della sicurezza 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



DETERMINAZIONE N.

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, per interventi di recupero primario. Tale costo è stabilito in € **578,80** per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), così come determinata all'articolo 7;
- 2a) differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento. L'articolazione, negli elementi del comfort ambientale e del piano di qualità, comprende due livelli; il primo è riferito agli incrementi qualitativi finanziati dall'intervento diretto regionale; il secondo è riferito a incrementi qualitativi che prevedono il cofinanziamento dei soggetti attuatori, o finanziamenti straordinari legati ad attività di sperimentazione, o l'utilizzo di forme di agevolazione compatibili con il finanziamento principale. Esso è riconosciuto e valutato in funzione della presenza degli elementi di seguito elencati:

2a.1) COMFORT AMBIENTALE - Qualora il progetto sia accompagnato da un piano di miglioramento del comfort ambientale, l'incremento sarà definito secondo le caratteristiche di seguito elencate :

Per valori di miglioramento del risparmio energetico, secondo la classificazione contenuta nelle Linee Guida per la certificazione energetica di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 26/06/2009.

- a- nel primo livello, dalla classe energetica **C** alla classe energetica **B**, nella misura del 2%
- b- nel secondo livello, dalla classe energetica **B** alla classe energetica **A**, nella misura del 4%

I valori di miglioramento previsti devono essere documentati, all'atto del collaudo definitivo, dall'Attestato di qualificazione energetica. E' da ritenersi non valida l'attestazione per valori inferiori del 10% rispetto agli obiettivi prefissati.

- c- nel secondo livello, per valori di miglioramento superiore o pari al 20% dei requisiti acustici degli edifici, come determinati dalla Tabella B del DPCM 5/12/1997, nella misura del 2%.
- d- nel secondo livello, per l'ampliamento dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, rispetto ai minimi di legge compresi all'interno del costo base, fino al 20%

La misura di cui al precedente punto **d** può essere utilizzata anche nell'eventualità di entrata in vigore, nel corso di validità dei presenti massimali, delle direttive sull'obbligo di installazione di sistemi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

2a.2) PIANO DI QUALITA' - qualora il progetto sia accompagnato da un piano di qualità, l'incremento sarà definito secondo le caratteristiche di seguito elencate :

- a- nel primo livello, per un piano che propone l'uso di materiali e processi costruttivi orientati alla riduzione delle necessità manutentive dell'edificio, nella misura del 5%



DETERMINAZIONE N.

Il miglioramento deve risultare dalla comparazione, all'interno del piano di manutenzione dell'opera di cui all'art. 40 del DPR 554/99, tra le tempistiche manutentive proposte e quelle riferite a materiali e tecniche standard. (ad esempio, murature esterne facciavista in laterizi o materiali lapidei, coperture piane a tetto rovescio, o in lamine di rame, infissi esterni in PVC, ecc....)

- b- nel primo livello, per un piano che propone l'uso di materiali e tecniche costruttive necessarie all'inserimento dell'edificio in contesti ambientali particolari (aree tutelate dal punto di vista paesaggistico, piccoli centri ancora caratterizzati dall'uso di particolari tecniche costruttive quali murature in pietra, coperture in coppi sardi, ecc...), nella misura del 5%
- c- per il secondo livello, per un piano che contempla l'uso di materiali e tecniche, non compresi nei punti precedenti, qualitativamente superiori rispetto agli standard, nella misura del 10%

I costi per la qualità aggiuntiva possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un massimo del 10% del C.B.P.. per il primo livello, e ad un massimo del 30% del C.B.P.. per il secondo livello.

- 2b) Differenziale di costo connesso a maggiori difficoltà costruttive, di cui un elemento riferito alle caratteristiche dell'intervento, e tre riferiti alle situazioni di disagio presenti nel territorio. Esso è riconosciuto e valutato in funzione della presenza degli elementi di seguito elencati

2b.1) CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, articolate secondo la seguente scala tipologica :

- a- per l'altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'art. 43, lettera a) della Legge 5 agosto 1978, n.457, superiore o uguale a 4, 5 ml. e/o quando il rapporto mq. lordo/mq. netto è superiore a 1,2 ; (5%)
- b- abbattimento barriere architettoniche interessanti almeno il 5% degli alloggi. (5%)

2b.2) CARATTERISTICHE GEOGRAFICHE, articolate secondo le seguenti localizzazioni degli interventi:

- a- Interventi ubicati nelle isole minori : (+10%)
- b- Interventi ubicati nei Comuni situati oltre 600 m slm, o in zone decentrate con accesso particolarmente disagiato: (+5%)
L'uso dei precedenti incrementi comporta l'aumento dei valori del prezziario regionale della percentuale corrispondente.
- c- Interventi ubicati all'interno dei centri storici, in cui si riscontrano particolari difficoltà per l'impianto di cantiere e di movimentazione dei materiali necessari; (strade strette, occupazione suolo pubblico, oneri maggiori per l'esecuzione di ponteggi, ecc.) (+ 5%)

2b.3) CARATTERISTICHE MORFO-GEOLOGICHE, così articolate :

- a- Interventi all'interno delle aree delimitate dal PAI, per l'impiego di tipologie e tecniche costruttive aggiuntive, necessarie a ridurre la pericolosità ed i rischi (+ 2%)
- b- interventi in zona o su edifici sottoposti a vincolo paesaggistico, dove si prevede il mantenimento di materiali e tecnologie costruttive, mirate alla conservazione architettonica, che compongono il manufatto edilizio o/e risanamento e consolidamento con tecnologie onerose per le strutture



DETERMINAZIONE N.

portanti (iniezioni di resine, fibre di carbonio, riconciatura pareti)... (+10%)

2b.4) CARATTERISTICHE CLIMATICHE :

- a- Viene riconosciuto un incremento agli interventi situati nelle zone climatiche **D** ed **E**, per l'adeguamento ai minimi previsti dalla tabella 1.3 dell'allegato C del Dlgs 192 del 19/8/2005, rispetto alla zona **C** di riferimento : (+3%)

I costi per le difficoltà costruttive possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad massimo del 25% del C.B.P. Maggiori costi per le difficoltà costruttive che superino il predetto 25%, fino ad un massimo del 30%, potranno essere riconosciuti qualora l'intervento comporti corrispondenti minori oneri per i costi di adeguamento delle urbanizzazioni.

Il costo di realizzazione tecnica (C.R.P.) è ottenuto dalla somma del costo base e dei differenziali di costo, sino ad un importo che non ecceda il limite massimo di **€ 781,39** a metro quadrato di superficie complessiva per la quota di finanziamento regionale (il primo livello della qualità aggiuntiva), e il limite massimo di **€ 955,02** a metro quadrato di superficie complessiva per la quota comprendente le eventuali quote di cofinanziamento (il secondo livello della qualità aggiuntiva).

3) oneri complementari, comprendenti i seguenti elementi:

- 3a) spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, etc.); 20%

Tale percentuale sarà ridotta del 2% qualora il responsabile del procedimento deroghi dall'obbligo di redazione del piano di manutenzione.

- 3b) rilievi e indagini preliminari; 4%
3c) accantonamento per imprevisti; 10%
3d) adeguamento urbanizzazioni; 10%

Le opere di adeguamento delle urbanizzazioni, realizzate in forma diretta all'interno dell'appalto, sono inseribili nel C.R.P., nella percentuale massima dell'8.5%. In questo caso il punto 3d) viene annullato.

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), espressiva del costo totale dell'intervento di recupero primario (C.T.P.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo, il quale viene stabilito in **€ 1.093,94** a metro quadrato di superficie complessiva per la quota di finanziamento regionale (il primo livello della qualità aggiuntiva), e **€ 1.337,04** a metro quadrato di superficie complessiva per la quota comprendente le eventuali quote di cofinanziamento (il secondo livello della qualità aggiuntiva), da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'I.V.A. gravante.



DETERMINAZIONE N.

Articolo 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 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 per interventi di recupero secondario. Tale costo è stabilito in **€ 350,65** per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), così come determinata all'art.6;
- 2a) differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento. L'articolazione, negli elementi del comfort ambientale e del piano di qualità, comprende due livelli; il primo è riferito agli incrementi

qualitativi finanziati dall'intervento diretto regionale; il secondo è riferito a incrementi qualitativi che prevedono il cofinanziamento dei soggetti attuatori, o finanziamenti straordinari legati ad attività di sperimentazione, o l'utilizzo di forme di agevolazione compatibili con il finanziamento principale. Esso è riconosciuto e valutato in funzione della presenza degli elementi di seguito elencati:

2a.1) COMFORT AMBIENTALE - Qualora il progetto sia accompagnato da un piano di miglioramento del comfort ambientale, l'incremento sarà definito secondo le caratteristiche di seguito elencate :

Per valori di miglioramento del risparmio energetico, secondo la classificazione contenuta nelle Linee Guida per la certificazione energetica di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 26/06/2009.

- a- nel primo livello, dalla classe energetica **C** alla classe energetica **B**, nella misura del 2%
- b- nel secondo livello, dalla classe energetica **B** alla classe energetica **A**, nella misura del 4%

I valori di miglioramento previsti devono essere documentati, all'atto del collaudo definitivo, dall'Attestato di qualificazione energetica. E' da ritenersi non valida l'attestazione per valori inferiori del 10% rispetto agli obiettivi prefissati.

- c- nel secondo livello, per valori di miglioramento superiore o pari al 20% dei requisiti acustici degli edifici, come determinati dalla Tabella B del DPCM 5/12/1997, nella misura del 2%.
- d- nel secondo livello, per l'ampliamento dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, rispetto ai minimi



DETERMINAZIONE N.

di legge compresi all'interno del costo base, fino al 20%

La misura di cui al precedente punto **d** può essere utilizzata anche nell'eventualità di entrata in vigore, nel corso di validità dei presenti massimali, delle direttive sull'obbligo di installazione di sistemi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

2a.2) PIANO DI QUALITA' - qualora il progetto sia accompagnato da un piano di qualità, l'incremento sarà definito secondo le caratteristiche di seguito elencate :

- a- nel primo livello, per un piano che propone l'uso di materiali e processi costruttivi orientati alla riduzione delle necessità manutentive dell'edificio, nella misura del 3%

Il miglioramento deve risultare dalla comparazione, all'interno del piano di manutenzione dell'opera di cui all'art. 40 del DPR 554/99, tra le tempistiche manutentive proposte e quelle riferite a materiali e tecniche standard. (ad esempio, murature esterne facciavista in laterizi o materiali lapidei, coperture piane a tetto rovescio, o in lamine di rame, infissi esterni in PVC, ecc....)

- b- nel primo livello, per un piano che propone l'uso di materiali e tecniche costruttive necessarie all'inserimento dell'edificio in contesti ambientali particolari (aree tutelate dal punto di vista paesaggistico, piccoli centri ancora caratterizzati dall'uso di particolari tecniche costruttive quali murature in pietra, coperture in coppi sardi, ecc...), nella misura del 3%
- c- per il secondo livello, per un piano che contempla l'uso di materiali e tecniche, non compresi nei punti precedenti, qualitativamente superiori rispetto agli standard, nella misura del 10%

I costi per la qualità aggiuntiva possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un massimo del 5% del C.B.S. per il primo livello, e ad un massimo del 15% del C.B.S. per il secondo livello.

- 2b) Differenziale di costo connesso a maggiori difficoltà costruttive, di cui due elementi riferiti alle caratteristiche dell'intervento, e due riferiti alle situazioni di disagio presenti nel territorio. Esso è riconosciuto e valutato in funzione della presenza degli elementi di seguito elencati

2b.1) CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, articolate secondo la seguente scala tipologica :

- a- per l'altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'art. 43, lettera a) della Legge 5 agosto 1978, n.457, superiore o uguale a 4, 5 ml. e/o quando il rapporto mq. lordo/mq. netto è superiore a 1,2 ; 3%
- b- abbattimento barriere architettoniche interessanti almeno il 5% degli alloggi. 3%

2b.2) CARATTERISTICHE GEOGRAFICHE, articolate secondo le seguenti localizzazioni degli interventi:

- a- Interventi ubicati nelle isole minori : +10%
- b- Interventi ubicati nei Comuni situati oltre 600 m slm, o in zone decentrate con accesso particolarmente disagiato: +5%

L'uso dei precedenti incrementi comporta l'aumento dei valori del prezziario regionale della percentuale corrispondente.



DETERMINAZIONE N.

- c- Interventi ubicati all'interno dei centri storici, in cui si riscontrano particolari difficoltà per l'impianto di cantiere e di movimentazione dei materiali necessari; (strade strette, occupazione suolo pubblico, oneri maggiori per l'esecuzione di ponteggi, ecc.) + 5%

2b.3) CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE, così articolate :

- a- interventi in zona o su edifici sottoposti a vincoli, dove si prevede il mantenimento di materiali e tecnologie costruttive, mirate alla conservazione architettonica, che compongono il manufatto edilizio o/e risanamento e consolidamento con tecnologie onerose per le strutture : +5%...

2b.4) CARATTERISTICHE CLIMATICHE :

- a- Viene riconosciuto un incremento agli interventi situati nelle zone climatiche **D** ed **E**, per l'adeguamento ai minimi previsti dalla tabella 1.3 dell'allegato C del Dlgs 192 del 19/8/2005, rispetto alla zona **C** di riferimento : (+3%)

I costi per le difficoltà costruttive possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad massimo del 18% del C.B.S.

Il costo di realizzazione tecnica (C.R.S.) è ottenuto dalla somma del costo base e dei differenziali di costo, sino ad un importo che non ecceda il limite massimo di **€ 431,30** a metro quadrato di superficie complessiva per la quota di finanziamento regionale (il primo livello della qualità aggiuntiva), e il limite massimo di **€ 483,89** a metro quadrato di superficie complessiva per la quota comprendente le eventuali quote di cofinanziamento (il secondo livello della qualità aggiuntiva).

3) oneri complementari, comprendenti i seguenti elementi:

- 3a) spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, piano di manutenzione, etc..); 20%
Tale percentuale sarà ridotta del 2% qualora il responsabile del procedimento deroghi dall'obbligo di redazione del piano di manutenzione.
- 3b) rilievi e indagini preliminari; 4%
- 3c) accantonamento per imprevisti; 10%

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2), 3), espressiva del costo totale dell'intervento di recupero primario (C.T.S.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo, il quale viene stabilito in **€ 560,69** a metro quadrato di superficie complessiva per la quota di finanziamento regionale (il primo livello della qualità aggiuntiva), e **€ 629,06** a metro quadrato di superficie complessiva per la quota comprendente le eventuali quote di cofinanziamento (il secondo livello della qualità aggiuntiva), da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'I.V.A. gravante.



DETERMINAZIONE N.

Articolo 4

Recupero di edifici da acquisire

Nel caso in cui sia 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 articoli 2 e 3 del presente decreto, e dei costi di acquisizione dell'immobile, comprensivi degli oneri notarili, non può eccedere i seguenti massimali:

- a) acquisto con recupero primario: valore ICI incrementato del massimale C.T.P.
- b) acquisto con recupero secondario: valore ICI incrementato del massimale C.T.S.
- c) acquisto con recupero primario e secondario: valore ICI incrementato dei massimali C.T.P. e C.T.S.

Tali massimali devono essere incrementati, negli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'importo dell'IVA, e dell'imposta di registro.

Articolo 5

Manutenzione straordinaria

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.), stabilito in **€ 426,70** per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), così come determinata all'art.6;
- 2) costi per condizioni tecniche aggiuntive, che rappresentano i maggiori costi di realizzazione tecnica riscontrabili nei seguenti casi:

2.1) CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, articolate secondo la seguente scala tipologica :

- a- per l'altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'art. 43, lettera a) della Legge 5 agosto 1978, n.457, superiore o uguale a 4, 5 ml. e/o quando il rapporto mq. lordo/mq. netto è superiore a 1,2 ; 3%
- b- abbattimento barriere architettoniche interessanti almeno il 5% degli alloggi. 3%

2.2) CARATTERISTICHE GEOGRAFICHE, articolate secondo le seguenti localizzazioni degli interventi:

- a- Interventi ubicati nelle isole minori : +10%
- b- Interventi ubicati nei Comuni situati oltre 600 m slm, o in zone decentrate con accesso particolarmente disagiato: +5%

L'uso dei precedenti incrementi comporta l'aumento dei valori del prezziario regionale della percentuale corrispondente.



DETERMINAZIONE N.

- c- Interventi ubicati all'interno dei centri storici, in cui si riscontrano particolari difficoltà per l'impianto di cantiere e di movimentazione dei materiali necessari; (strade strette, occupazione suolo pubblico, oneri maggiori per l'esecuzione di ponteggi, ecc.) + 5%

2.3) CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE, così articolate :

- a- interventi in zona o su edifici sottoposti a vincoli, dove si prevede il mantenimento di materiali e tecnologie costruttive, mirate alla conservazione architettonica, che compongono il manufatto edilizio o/e risanamento e consolidamento con tecnologie onerose per le strutture : +5%

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 **€ 490,71** per metro quadrato di superficie complessiva (Sc).

3) oneri complementari, comprendenti i seguenti elementi:

- 3a) spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, piano di manutenzione, etc..); 21%

Tale percentuale sarà ridotta del 2% qualora il responsabile del procedimento deroghi dall'obbligo di redazione del piano di manutenzione.

- 3b) accantonamento per imprevisti; 10%

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2) e 3), espressiva del costo totale dell'intervento di manutenzione straordinaria (C.T.M.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in **€ 613,38** per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'I.V.A. gravante.

Articolo 6

Acquisto di alloggi

Per la tipologia di interventi costituita da "acquisto di alloggi", il costo totale dell'intervento non può essere superiore al corrispondente valore massimo ricavato dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, di cui al D.P.R. 27.03.1992, n. 287, per la categoria di immobili "fabbricati intensivi / normale" nella fascia o zona del singolo Comune in cui è situato l'immobile da acquisire.



DETERMINAZIONE N.

TITOLO II

DISPOSIZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI, LA CONCESSIONE DI DEROGHE E FINALI - QUADRI TECNICI ECONOMICI

Articolo 7

Determinazione delle 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 parziale contributo dello Stato, valgono le 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 e degli sguinci di porte e finestre;
- 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 di ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza - misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;
- 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.

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 per cento 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 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 in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie utile abitabile (Su) inferiore a 60 mq.;
- 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: $Sc = Su + 60 \text{ per cento } (Snr + Sp)$.

Per gli 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.

Per gli interventi di recupero secondario la superficie complessiva è costituita dalle superfici utili abitabili aumentate del 70 per cento della somma delle superfici non residenziali e delle superfici per parcheggi



DETERMINAZIONE N.

coperti di pertinenza dell'alloggio.

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

Articolo 8

Deroghe ai limiti massimi di costo

La Regione potrà concedere deroghe ai limiti massimi di costo, determinati secondo i criteri sopra enunciati, sulla base di richieste motivate degli operatori. Tali deroghe potranno essere concesse esclusivamente per maggiori costi dell'area e degli oneri di urbanizzazione rispetto alle percentuali riconosciute all'art.1 - punto 3. Le deroghe non potranno comunque eccedere la percentuale del 10%.

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

Articolo 9

Ambito applicazione

Nel caso in cui l'attuatore sia un soggetto tenuto al rispetto della normativa in materia di lavori pubblici, i massimali di costo di cui al presente decreto si applicano agli interventi non ancora pervenuti alla fase di indizione della gara d'appalto, alla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione, così come già definito nell'art. 1 del Decreto Assessore LL.PP. n. 17 del 20.10.2011.

Nel caso in cui l'attuatore sia un soggetto non tenuto al rispetto della normativa in materia di lavori pubblici, ossia si tratti di un operatore privato, i massimali di costo di cui alla presente determinazione si applicano agli interventi non ancora pervenuti ad inizio lavori alla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione, come già definito nell'art. 2 del Decreto Assessore LL.PP. n. 17 del 20.10.2011.

Per gli interventi i cui finanziamenti sono stati disposti sulla base dei massimali di costo vigenti, e per i quali sono stati stimati, in fase progettuale, maggiori costi che derivano dall'applicazione del prezzario regionale, è consentita l'applicazione dei nuovi massimali di costo approvati con la presente delibera. La rimodulazione sarà tuttavia concessa alle seguenti condizioni:



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS TRABALLOS PÚBLICOS
ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

DETERMINAZIONE N.

- che per tali interventi non sia già intervenuta l'approvazione e/o non siano ancora state avviate le procedure di affidamento dei lavori;
- che il finanziamento regionale già assegnato resti invariato e le eventuali somme aggiuntive siano a carico dell'ente attuatore;

Gli enti attuatori degli interventi rientranti in tale casistica dovranno presentare motivata richiesta di rimodulazione dell'intervento all'Assessorato dei Lavori Pubblici - Servizio edilizia residenziale, corredata da apposita relazione tecnico-illustrativa completa di ogni elemento utile atto a dimostrare l'assoluta necessità della rimodulazione dell'intervento e di relativo quadro tecnico-economico.

Articolo 10

Quadri tecnico-economici (Q.T.E.)

Ai sensi dell'art. 10 del decreto ministeriale 5 agosto 1994, ai fini dell'applicazione dei limiti massimi di costo previsti dalla presente direttiva, i progetti debbono essere corredati di dati metrici e parametrici di cui agli articoli precedenti secondo i modelli predisposti dalla Regione.