

SOMMARIO

PREMESSA

Art. 1 – NUOVA COSTRUZIONE

Art. 2 - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Art. 3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Art. 4 - ACQUISTO ALLOGGI

Art. 5 - DETERMINAZIONE SUPERFICI

Art. 6 – CARATTERISTICHE TECNICO/PROGETTUALI DELL'ERP E DELL'ERS

Art. 7 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'EDILIZIA SOVVENZIONATA

Art. 8 - DEROGHE AI LIMITI MASSIMI DI COSTO

Art. 9 - QUADRI TECNICI ECONOMICI (Q.T.E.)

Art. 10 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

PREMESSA

Nell'aggiornare la disciplina progettuale ed i limiti di costo, si parte dalla necessità di voler garantire **progetti innovativi di ERP e di ERS** con un livello di qualità ambientale e urbana conforme ai Criteri Ambientali Minimi (CAM), allo scopo di:

- ✓ ridurre la pressione ambientale degli interventi sul paesaggio, sulla morfologia, sugli ecosistemi e sul microclima urbano;
- ✓ contribuire alla resilienza dei sistemi urbani rispetto agli effetti dei cambiamenti climatici;
- ✓ garantire livelli adeguati di qualità urbana (dotazioni di servizi, reti tecnologiche, mobilità sostenibile, ecc.).

Le specifiche tecniche progettuali, obbligatorie per la redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE) e dei successivi livelli di progettazione, si articolano in livello territoriale-urbanistico e livello edilizio:

Le Specifiche di livello territoriale-urbanistico riguardano:

- opere sulle aree di pertinenza dell'edificio da costruire o ristrutturare (parcheggi, aree pedonali, aree pavimentate, aree verdi, ecc.);
- opere previste da piani attuativi (realizzazione di strade locali, piazze, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture tecnologiche, ecc.)

Le specifiche di livello edilizio per progetti di interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia sono tese a garantire:

- l'inserimento naturalistico e paesaggistico per la conservazione degli habitat presenti nell'area di intervento e la relativa vegetazione;
- la permeabilità della superficie territoriale;
- la riduzione dell'effetto "isola di calore estiva" e dell'inquinamento atmosferico;
- la riduzione dell'impatto sul sistema idrografico superficiale e sotterraneo;
- l'infrastrutturazione primaria attraverso la raccolta, depurazione e riuso delle acque meteoriche, la rete di irrigazione delle aree a verde pubblico, le aree attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti, l'impianto di illuminazione pubblica, i sottoservizi per infrastrutture tecnologiche;
- l'infrastrutturazione secondaria e mobilità sostenibile attraverso l'approvvigionamento energetico, il rapporto sullo stato dell'ambiente e il risparmio idrico.

Art. 1 – NUOVA COSTRUZIONE

1. Nella nuova costruzione rientra ogni intervento edilizio che produce un impatto sul territorio con opere idonee a modificare lo stato dei luoghi determinandone una significativa trasformazione urbanistico-edilizia.
2. Gli interventi di sostituzione edilizia rientrano tra gli interventi di nuova costruzione.
3. Gli interventi di nuova costruzione devono garantire l'efficienza energetica, secondo i requisiti per gli edifici a energia quasi zero (direttiva dell'U.E. 2010/31/UE), con una prestazione energetica dell'immobile pari a classe di efficienza A4.
4. **Il costo totale dell'intervento di nuova costruzione (C.T.N.)** è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

4.1 Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.), per gli interventi di nuova costruzione: **€ 1.000,00** per mq di superficie complessiva, così come determinata al successivo articolo 5.

4.2 Maggiorazione del costo base per particolari condizioni tecniche, di seguito riportate:

4.2a intervento in zona sismica: per la zona 2: **9%**; per la zona 1: **12%**

4.2b per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto materiali e nei Comuni situati ad altitudine > 500 m. s.l.m., su un'isola o sul mare della costiera sorrentino-amalfitana nonché per eventuali prescrizioni imposte dalla Soprintendenza in corso d'opera: **5%**;

4.2c intervento localizzato in zona climatica E o F: **3%**

4.2d oneri per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie comprensivi delle sistemazioni esterne delle aree pertinenziali: **35%**

La realizzazione di tali interventi dovrà garantire **una superficie territoriale permeabile**, misurata al lordo di spazi pubblici (strade, piazze, giardini ecc.) **non inferiore al 60%** e con una **superficie da destinare a verde pari ad almeno il 60% della superficie permeabile** individuata;

Rientrano tra gli interventi di urbanizzazione primaria: strade residenziali alberate, parcheggi pertinenziali esterni alberati, spazi di verde e aree attrezzate per lo svago (bambini e anziani), rete idrica con recupero dell'acqua piovana, pubblica illuminazione a risparmio energetico, "stazioni ecologiche" per la raccolta differenziata adeguatamente schermate con siepi;

4.3 La somma degli elementi di cui ai commi 4.1 e 4.2 espressiva del costo di realizzazione tecnica dell'intervento di nuova costruzione (C.R.N.), quindi, non potrà eccedere il limite massimo di **€ 1.440,00** (C.B.N. x 1,44) per mq di superficie complessiva (Sc).

5. Oneri Complementari, che comprendono i seguenti elementi:

5.1 oneri accessori per allacci acqua, luce, gas, telefoni: **3%**

5.2 **spese tecniche e generali**, comprendenti tutti gli oneri per la progettazione, nonché per la direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico amministrativo, verifiche tecniche, **diagnosi**

energetica ai sensi del D. Lgs. 73/2020 e relative I.V.A. e C.P., spese di pubblicità e gestione dell'appalto, nonché ogni altro onere tecnico e amministrativo anche indirettamente sostenuto per l'attuazione del programma:

- per lavori fino al limite della soglia comunitaria: **18%**
- per lavori oltre la soglia comunitaria: **12%**

Tali spese saranno liquidate con il seguente schema:

- gli incarichi esterni vengono liquidati secondo le tariffe dei propri ordini professionali;
- per gli incarichi assegnati al personale interno all'Amministrazione pubblica si applica l'art. 113 c. 2 e 3 del D. Lgs. 50/2016;
- le spese indirette sono attestate forfettariamente dal RUP dell'intervento. Tali spese non sono ammissibili per interventi finanziati da fondi europei o assimilati.

5.3 piani di sicurezza ai sensi del D.L.vo 81/2008, sia in fase di progettazione che di esecuzione, comprensive di I.V.A. e C.P.: **3%**

5.4 per prospezioni geognostiche, indagini archeologiche, rilievi e saggi ed analisi ambientali (comprensive di I.V.A. e C.P.): **3%**;

5.5 accantonamento per eventuali maggiori oneri e per oneri di smaltimento, ecc. (in tale fondo di accantonamento vanno a confluire anche le somme derivanti dai ribassi d'asta se consentito dalla norma di finanziamento): **10%**

6. Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino all'importo tale che la somma degli elementi di cui ai commi precedenti, espressiva del costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.), non ecceda il limite massimo di **€ 1.900,00** (C.R.N. x 1,32) per mq di superficie complessiva.

7. Tale costo, comprensivo dell'acquisizione, può essere ulteriormente incrementato, in funzione del maggior valore immobiliare, in relazione alla localizzazione dell'intervento, delle seguenti aliquote:

7.1 per il comune capoluogo di Regione: + **6% (max € 2.014,00)**

7.2 per i comuni capoluoghi di provincia e per i comuni con pop.> 50.000 abitanti: + **5% (max € 1.995,00)**

7.3 in zona omogenea "A" e "B" dei restanti comuni: + **4% (max € 1.976,00)**

8. In caso di **intervento di sostituzione edilizia**, il costo totale può essere incrementato per spese di demolizione e per il trattamento e il recupero/riciclo dei materiali da demolizione di **ulteriori € 60/mc di volume demolito**.

(rientrano in questo articolo 1 gli interventi di cui alle lettere d) limitatamente agli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, e) ed f) dell'art. 3 DPR 380/2001 e smi).

Art. 2 - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

1. Il recupero del patrimonio edilizio consiste nel riuso funzionale degli immobili esistenti anche dismessi, mediante interventi diversificati in base al livello di degrado dell'edificio (*rientrano in quest'art. 2 gli interventi di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3 DPR 380/2001 e smi*).
2. Nell'intervento di recupero sono ricomprese le seguenti azioni:
 - 2.1 il recupero della funzionalità e dei caratteri tipo-morfologici originari ovvero, laddove questo non fosse possibile, la definizione di caratteri tipo-morfologici innovativi che conferiscano nuova qualità architettonica e urbana all'edificio;
 - 2.2 la messa in sicurezza sismica con il raggiungimento, almeno, della classe di rischio sismico C che comprende il consolidamento statico delle strutture portanti, delle fondazioni, il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti;
 - 2.3 la riqualificazione energetica per il raggiungimento, almeno, della classe energetica B;
 - 2.4 il recupero dell'agibilità e funzionalità dei singoli alloggi con un insieme sistematico di opere che comprendono la nuova distribuzione interna, di spazi e funzioni e il ridimensionamento/frazionamento degli alloggi stessi con la dotazione e l'adeguamento degli impianti per gli aspetti energetici.
3. Il costo totale del recupero (C.T.R.) è costituito dalla somma dei seguenti addendi:
 - 3.1 **Costo base di realizzazione tecnica (C.B.R.)** incluso ogni onere derivante dall'applicazione dei requisiti progettuali di cui all'art. 6, per interventi di recupero € **1.065,00** al mq di superficie complessiva (Sc), come determinata nel successivo art. 5.
 - 3.2 **Maggiorazione del costo base per particolari condizioni tecniche**, di seguito riportate:
 - 3.2a adeguamento sismico: *in zona 3: 8%* *in zona 2: 12%* *in zona 1: 15%*
 - 3.2b miglioramento sismico, qualora gli interventi antisismici consentano il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore: **5%**
 - 3.2c miglioramento sismico, qualora gli interventi antisismici consentano il passaggio a due classi di rischio sismico inferiore: **8%**
 - 3.2d miglioramento sismico, qualora gli interventi antisismici consentano il passaggio a tre classi di rischio sismico inferiore: **12%**
 - 3.2e miglioramento sismico, qualora gli interventi antisismici consentano il passaggio a quattro/cinque classi di rischio sismico inferiore: **15%**
 - 3.2f per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto materiali e nei Comuni situati ad altitudine > 500 m. s.l.m., su un'isola o sul mare della costiera sorrentino-amalfitana nonché per eventuali prescrizioni imposte dalla Soprintendenza in corso d'opera: **5%**
 - 3.2g per demolizioni di superfetazioni o, in generale, per demolizioni e dismissioni di utenze: **3%**
 - 3.2h per abbattimento barriere architettoniche per visitabilità di tutti gli alloggi e piena accessibilità in almeno il 20% degli alloggi: **8%**
 - 3.2i per eventuali prescrizioni imposte dalla Soprintendenza in corso d'opera: **5%**

3.2m recupero aree pertinenziali con strade residenziali alberate, parcheggi pertinenziali esterni alberati o interrati, spazi di verde attrezzato e aree destinate allo svago di uso comune (bambini e anziani), ammodernamento della rete idrica (recupero dell'acqua piovana), pubblica illuminazione a risparmio energetico, "stazioni ecologiche" per la raccolta differenziata adeguatamente schermate con siepi: **30%**

3.3 La somma degli elementi di cui al punto 3.2 espressiva del costo di realizzazione tecnica dell'intervento di recupero (C.R.T.), quindi, non potrà eccedere il limite massimo di **€ 1.704,00** (C.B.R. x 1,60) per mq di superficie complessiva (Sc).

3.4 Oneri complementari, che comprendono i seguenti elementi:

3.4a spese tecniche e generali, comprendenti tutti gli oneri per la progettazione, nonché per la direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico amministrativo, verifiche tecniche, **diagnosi energetica ai sensi del D.Lgs. 73/2020** e relative I.V.A. e C.P., spese di pubblicità e gestione dell'appalto, nonché ogni altro onere tecnico e amministrativo anche indirettamente sostenuto per l'attuazione del programma:

- per lavori fino al limite della soglia comunitaria: **18%**
- per lavori oltre la soglia comunitaria: **12%**

Tali spese saranno liquidate con il seguente schema:

- gli incarichi esterni vengono liquidati secondo le tariffe dei propri ordini professionali;
- per gli incarichi assegnati al personale interno all'Amministrazione pubblica si applica l'art. 113 c. 2 e 3 del D. Lgs. 50/2016;
- le spese indirette sono attestate forfettariamente dal RUP dell'intervento. Tali spese non sono ammissibili per interventi finanziati da fondi europei o assimilati.

3.4b piani di sicurezza ai sensi del D.l.vo 81/2008, sia in fase di progettazione che di esecuzione, comprensive di I.V.A. e C.P.: **5%**

3.4c prospezioni geognostiche, indagini archeologiche, rilievi e saggi (comprensive di oneri complementari): **3%**

3.4d accantonamento per eventuali maggiori oneri e per oneri di smaltimento e/o trattamento e recupero/riciclo dei materiali da demolizione (In tale fondo di accantonamento vanno a confluire anche le somme derivanti dai ribassi d'asta se consentito dalla norma di finanziamento): **12%**

4. Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai commi precedenti espressiva del costo totale dell'intervento di recupero (C.T.R.), non ecceda il limite massimo di **€ 2.300,00** (C.R.T. x 1,35) per mq di superficie complessiva (Sc).

5. Tale costo, comprensivo dell'acquisizione, può essere ulteriormente incrementato, in funzione del maggior valore immobiliare, in relazione alla localizzazione dell'intervento, delle seguenti aliquote:

5.a per il comune capoluogo di Regione: + **6% (max € 2.440,00)**

5.b per i comuni capoluoghi di provincia e per i comuni con pop.> 50.000 abitanti: + **5% (max € 2.415,00)**

5.c in zona omogenea "A" e "B" dei restanti comuni: + **4% (max € 2.400,00)**

6. In ogni caso il costo di acquisizione di un immobile da recuperare non potrà superare il 40% del costo totale di recupero (C.T.R.).

Art. 3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. I costi di seguito stabiliti si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria degli immobili, di cui alla lettera b) dell'art. 3 DPR 380/2001 e smi.
2. Il costo totale della manutenzione straordinaria (C.T.M.) è costituito dalla somma dei seguenti addendi:
 - 2.1 Costo base di realizzazione tecnica (C.B.M.) di interventi di manutenzione straordinaria: **€ 385,00** per mq di superficie complessiva (Sc), così come determinata dall'art. 5;
 - 2.2 Maggiorazione del costo base per particolari condizioni tecniche, di seguito riportate:
 - 2.2a quando l'altezza virtuale, calcolata ai sensi del comma 1 lettera a) dell'art. 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è superiore o uguale a 4,5 m e/o quando il rapporto mq lordo/mq netto è superiore a 1,2: **10%**
 - 2.2b per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto materiale: **10%**
 - 2.2c per abbattimento barriere architettoniche per visitabilità di tutti gli alloggi e piena accessibilità in almeno il 20% degli alloggi: **10%**
 - 2.2d per eventuali prescrizioni imposte dalla Soprintendenza in corso d'opera: **5%**
3. I costi per le condizioni tecniche aggiuntive possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui al comma 2, espressiva del costo di realizzazione tecnica dell'intervento di manutenzione straordinaria (C.R.M.), non ecceda il limite massimo di **€ 520,00** (C.B.M.x1,35) per mq di superficie complessiva.
4. **Oneri complementari**, che comprendono i seguenti elementi:
 - 4.1 **spese tecniche e generali**, comprendenti tutti gli oneri per la progettazione, nonché per la direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico amministrativo, verifiche tecniche, **diagnosi energetica ai sensi del D.Lgs. 73/2020** e relative I.V.A. e C.P., spese di pubblicità e gestione dell'appalto, nonché ogni altro onere tecnico e amministrativo anche indirettamente sostenuto per l'attuazione del programma:
 - per lavori fino al limite della soglia comunitaria: **18%**
 - per lavori oltre la soglia comunitaria: **12%**
 - Tali spese saranno liquidate con il seguente schema:
 - gli incarichi esterni vengono liquidati secondo le tariffe dei propri ordini professionali;
 - per gli incarichi assegnati al personale interno all'Amministrazione pubblica si applica l'art. 113 c. 2 e 3 del D. Lgs. 50/2016;
 - le spese indirette sono attestate forfettariamente dal RUP dell'intervento. Tali spese non sono ammissibili per interventi finanziati da fondi europei o assimilati.
 - 4.2 **per la redazione dei piani di sicurezza** ai sensi del D.l.vo 81/2008, sia in fase di progettazione che di esecuzione, comprensive di I.V.A. e C.P.: **5%**
 - 4.3 accantonamento per **eventuali maggiori oneri** - utilizzabile a seguito di specifica autorizzazione regionale – per smaltimento amianto, accordi bonari art. 12 D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207, ecc. (In tale fondo di accantonamento vanno a confluire anche le somme derivanti dai ribassi d'asta): **10%**
 - 4.4 Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai commi precedenti, espressiva del costo totale dell'intervento di manutenzione straordinaria (C.T.M.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in **€ 675,00** (C.R.M.x1,30) per mq di superficie complessiva (Sc).

Art. 4 - ACQUISTO ALLOGGI

1. In caso di acquisto diretto sul mercato di alloggi ultimati ed immediatamente assegnabili, il costo a mq di S.c. non può eccedere il prezzo medio di mercato per le abitazioni di tipo civile rilevato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate nella zona e nel trimestre di riferimento.
2. Gli alloggi da acquistare direttamente sul mercato, oltre ai requisiti di agibilità dovuti per legge, devono possedere le seguenti caratteristiche minime:
 - 2.1 classe energetica B
 - 2.2 classe di rischio sismico C

Art. 5 - DETERMINAZIONE SUPERFICI

1. Ai fini della determinazione delle superfici e del calcolo della superficie complessiva da utilizzarsi per la verifica della congruità dei costi degli interventi di Nuova Costruzione e Recupero Edilizio a totale o a parziale contributo pubblico, valgono le seguenti definizioni, conformate alle Definizioni Uniformi del regolamento Edilizio Tipo, di cui alla DGR n. 287 del 23/05/2017:

1.1 Superficie Utile (Sua):

Si intende la superficie del pavimento dell'alloggio misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri di pilastro, di cave, di impianti.

Rientra in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile.

Per le nuove costruzioni le superfici utili massime abitabili degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non devono essere superiori 95 mq; la superficie eccedente rispetto ai suddetti limiti sarà a totale carico dell'operatore.

Nel caso di intervento per mutuo agevolato assistito da contributo dello Stato il limite è pari a mq 95 in conformità con il disposto di cui all'art. 16, 3° comma della L. 457/78.

Nell'ambito dei programmi costruttivi di edilizia sovvenzionata e/o agevolata devono essere previste anche superfici destinate al sistema-servizi di cui all'art. 6, nella misura minima del 10% della Sua ed in aggiunta a quest'ultima, comprensive eventualmente di attività commerciali, che non superino la dimensione media prevista dalla L.R. n°1 del 7 gennaio 2000.

1.2 Superficie Accessoria Totale (S.A.T.):

Si intende la superficie risultante dalla somma della superficie accessoria (S.A.) e della superficie esterna (S.E.):

Superficie Accessoria (S.A)

- a. superfici di **pertinenza dell'alloggio**, quali logge, balconi, cantinole o soffitte;
- b. superfici coperte di **pertinenza dell'organismo abitativo** quali androni d'ingresso, proiezioni orizzontali del vano scala (comutate per ogni piano) e del vano ascensore, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, la superficie destinata a posti macchina coperti o interrati di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra;
- c. **superfici destinate al sistema-servizi comprensive eventualmente di attività commerciali;**

Superficie esterna (S.E.)

d. superfici **esterne** quali quelle destinate a strade residenziali alberate, parcheggi pertinenziali esterni alberati, spazi di verde e aree attrezzate per lo svago (bambini e anziani), “stazioni ecologiche” per la raccolta differenziata adeguatamente schermate con siepi.

2. La somma delle superfici di cui alle lettere **a.** e **b.** deve essere contenute entro il 50% della somma della superficie utile S.U.A. totale dell'organismo abitativo.
3. Le **superfici destinate al sistema-servizi devono essere pari almeno al 10% della S.U.A.** totale dell'organismo abitativo.
4. Le superfici esterne di cui alla lettera **d.** sono ammissibili a contributo nel limite corrispondente alla somma della superficie utile S.U.A. e della Superficie Accessoria di cui alle lettere a. e b.
5. Le logge e i balconi dovranno essere previsti almeno in corrispondenza della zona giorno (soggiorno e/o cucina) e dovranno avere profondità di almeno 160 cm. Gli altri balconi e logge potranno avere dimensioni inferiori.
6. La superficie per posti macchine anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, ai sensi dell'art.2 della L. 122/89 è stabilita nel limite minimo di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione con un minimo di mq 18 per autorimessa o posto macchina, compreso gli spazi di manovra.
7. Il costo di costruzione della parte eccedente la S.A. (50% della S.U.) è a totale carico dell'operatore.

8. Superficie complessiva (Sc):

8.1 Per gli interventi di **nuova costruzione** si intende la superficie utile aumentata del 60% della superficie accessoria e dello 0,25% della superficie esterna:

$$SC = S.U.A. + 60\% S.A. + 2,5\% S.E.$$

8.2 Per gli interventi di **recupero e di manutenzione straordinaria**, la superficie complessiva è costituita dalla somma delle superfici utili aumentata dell'85% della superficie accessoria e dello 0,25% della superficie esterna:

$$SC = S.U.A. + 85\% S.A. + 2,5\% S.E.$$

Art. 6 – CARATTERISTICHE TECNICO/PROGETTUALI DELL'ERP E DELL'ERS

1. Il nuovo progetto abitativo, urbano e architettonico, di ERP e di ERS, è da ripensare come un *unicum* di alloggi, aree permeabili, infrastrutture verdi e servizi abitativi, considerati come un insieme di spazi sociali integrativi all'abitare, ed è fondato sul risparmio complessivo delle risorse.
2. A tal fine, il nuovo progetto abitativo di ERP e di ERS deve garantire:
 - il rispetto delle Linee Guida per l'Edilizia Residenziale Sociale;
 - uno studio accurato dell'area per la comprensione di tutti gli aspetti storico-culturali, climatici, morfologici, geologici, energetici ed elettromagnetici, per la definizione di un rapporto con i caratteri del contesto;
 - soluzioni in grado di ridurre la pressione ambientale sul paesaggio, sulla morfologia, sugli ecosistemi e sul microclima urbano;
 - il livello di qualità ambientale e urbana richiesto dai CAM/2022,
 - la resilienza del sistema urbano rispetto agli effetti dei cambiamenti climatici;
 - una dotazione di servizi abitativi;
 - il contenimento dell'uso del suolo privilegiando soluzioni che prevedano il recupero del patrimonio esistente;
 - il risparmio delle risorse idriche ed energetiche;
 - l'utilizzo di materiali e tecniche ecocompatibili;
 - il riuso dei materiali;
 - l'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - le migliori tecnologie per la gestione dei rifiuti;
 - l'incremento dei livelli prestazionali relativi alla sicurezza e a specifici modelli gestionali con tecnologie innovative per la prevenzione delle occupazioni abusive.

3. Di seguito si individuano **4 livelli tecnico/progettuali** relativi a:

3.1 Eco-quartiere, comprensivo degli spazi pubblici pertinenti degli edifici

3.2 Edificio

3.3 Alloggio

3.4 Sistema Servizi

3.1 Eco-Quartiere - il progetto dell'eco-quartiere per gli interventi di nuova costruzione, ovvero di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, dovrà garantire l'applicazione "delle specifiche tecniche di livello territoriale-urbanistico" di cui ai Criteri Ambientali Minimi del D.M. del 23 giugno 2022. In particolare, garantire:

- a) **l'inserimento naturalistico e paesaggistico** per la conservazione degli habitat presenti nell'area di intervento e la relativa vegetazione, nonché l'integrazione nel contesto con scelte tipologiche e formali nel rispetto dei luoghi (materiali locali, studio cromatico delle facciate, volumetrie) con la differenziazione degli edifici;
- b) **la permeabilità della superficie territoriale** con l'impiego di materiali drenanti per la pavimentazione delle superfici carrabili e pedonali, non inferiore al 60%;
- c) **la riduzione dell'effetto "isola di calore estiva"** e dell'inquinamento atmosferico con:

- una superficie da destinare a verde con copertura arborea pari ad almeno il 60% della superficie permeabile individuata attraverso la realizzazione di superfici a verde ad elevata biomassa, salvaguardando la vegetazione esistente, anche ai fini di creare corridoi verdi, e utilizzando specie autoctone che abbiano ridotte esigenze idriche e resistenza alle fitopatologie;
 - superfici esterne destinate a parcheggio ombreggiate da trattare come gradevoli piazzette-giardino con alberature e siepi schermanti o con pergolati ed essenze rampicanti per garantire zone d'ombra per le auto sottostanti (no pensiline con pannelli fotovoltaici);
-
- almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio costituita da copertura verde;
-
- il perimetro dell'area a parcheggio delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1 metro;
-
- la presenza, nel parcheggio, di spazi per moto, ciclomotori e rastrelliere per biciclette, rapportati al numero di fruitori potenziali;
-
- le superfici pavimentate, le pavimentazioni di strade carrabili e di aree destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli con un indice di riflessione solare di almeno 29;

d) le coperture degli edifici (ad esclusione delle superfici utilizzate per installare attrezzature, volumi tecnici, pannelli fotovoltaici, collettori solari e altri dispositivi), **con sistemazioni a verde**, oppure tetti ventilati o materiali di copertura che garantiscano un indice SRI di almeno 29 nei casi di pendenza maggiore del 15%, e di almeno 76 per le coperture con pendenza minore o uguale al 15%;

e) la riduzione dell'impatto sul sistema idrografico superficiale e sotterraneo;

f) l'infrastrutturazione primaria attraverso:

- la raccolta, depurazione e riuso delle acque meteoriche,
- la rete di irrigazione delle aree a verde pubblico,
- le aree attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti,
- l'impianto di illuminazione pubblica,
- i sottoservizi per infrastrutture tecnologiche;

g) l'infrastrutturazione secondaria e mobilità sostenibile attraverso:

- l'approvvigionamento energetico,
- il rapporto sullo stato dell'ambiente,
- il risparmio idrico;

h) spazi sociali di aggregazione (piazza, corte/cortile, zona giochi bambini e anziani, attrezzature ricreative e culturali per il tempo libero con pergolati a verde, orti condominiali, ecc.) capaci di incrementare le occasioni di incontro e di coesione e l'attrattività e funzionalità degli spazi pubblici.

3.2 Edificio - il progetto dell'edificio dovrà rispettare le "Specifiche tecniche progettuali per gli edifici" di cui ai Criteri Ambientali Minimi del D.M. del 23 giugno 2022. In particolare, garantire:

a) complessivamente confort e benessere,

b) l'efficienza energetica, secondo i requisiti per gli edifici a energia quasi zero (direttiva dell'U.E. 2010/31/UE), con una prestazione energetica dell'immobile pari a **classe di efficienza A4 per gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, ovvero di nuova costruzione e almeno classe di efficienza B per gli interventi di recupero e riuso;**

c) un adeguato sistema di **isolamento dal terreno di fondazione**;

d) un'efficace **soluzione morfologica** a partire da:

- l'orientamento dell'edificio,
- le dimensioni,
- la distribuzione degli ambienti,
- la dimensione delle vetrate,
- il giusto rapporto tra superficie disperdente e superficie riscaldata,
- l'ottimizzazione dei flussi di ventilazione naturale incrociata per il raffrescamento passivo;

e) la **dotazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento** mobili verso l'esterno, in modo da bloccare l'eccesso delle radiazioni solari dirette in estate, per le parti trasparenti esterne sia verticali che inclinate con esposizione da est - sud/est a ovest - sud/ovest;

f) il rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive di cui agli articoli 16 e 43 della legge n. 457/78,

g) l'**orientamento degli edifici sull'asse longitudinale est/ovest** e comunque tenendo conto dei caratteri climatici della zona geografica, della dimensione del lotto e delle ombre portate dei volumi edificati al contorno;

h) la **distribuzione degli ambienti interni finalizzata a captare la migliore esposizione solare possibile**, con l'esposizione degli ambienti della zona giorno a sud e, al contempo, mitigando gli effetti di un'eccessiva insolazione estiva con appositi sistemi frangisole (vedi lett. e). In sintesi, distribuire gli ambienti interni nel seguente modo

Nell'edificio in linea disporre:

- la zona giorno (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) orientate da EST a OVEST, passando per SUD.
- eventuale serra solare a SUD;
- le camere da letto a SUD o a NORD (nelle zone più calde)
- il bagno e la cucina a NORD.

Nell'edificio a corte disporre:

- il soggiorno/sala da pranzo, la serra solare e il pluriuso a SUD/SUD-OVEST;
- le camere da letto a EST/OVEST;
- gli ambienti di servizio (bagni, cucina, ripostigli) a NORD.

3.3 Alloggio - il progetto dell'alloggio dovrà rispettare le seguenti caratteristiche tecnico-costruttive:

a) **Diversificare le tipologie e l'articolazione degli alloggi con varie pezzature** per garantire un mix sociale e far fronte ad un più ampio e articolato fabbisogno abitativo:

- **Alloggi da 95 mq** di S.U. con 4 vani letto + soggiorno/cucina + 2 wc, per un nucleo familiare di 5/6 persone;
- **Alloggi da 75 mq** di S.U. con 3 vani + soggiorno/cucina + 2 wc, per un nucleo familiare di 3/4 persone;
- **Alloggi da 45/50 mq** di S.U. con 1 vano letto da 14 mq + soggiorno/cucina + 1 wc, per una persona singola o una coppia o una persona disabile autosufficiente;
- **Alloggi da 28 mq** di S.U. con un vano soggiorno/letto/angolo cottura + 1 wc, per una persona singola;

- **Alloggi o edificio in co-housing** - Tipologia abitativa che prevede l'alloggio con vani letto (per 1 persona da 9/10 mq o per 2 persone da 14 mq) con bagno autonomo e spazi comuni da condividere quali cucina, sala soggiorno, lavanderia, palestra, sale riunioni, ecc. da dimensionare in proporzione al numero di persone che risiedono; per persone non appartenenti allo stesso nucleo familiare come studenti, anziani autonomi, giovani, separati, ecc. disponibili alla convivenza;
- **Alloggi in co-living da 95 mq** di S.U. con 4 vani letto con wc autonomo + soggiorno/cucina da dimensionare in proporzione al numero di persone che risiedono; per persone non appartenenti allo stesso nucleo familiare anche per accoglienza temporanea ed emergenziale che abitano in condivisione per il sostegno reciproco e per il risparmio sugli affitti e sulle utenze;
- **Case bottega** con ambiente di lavoro da 12 mq (minimo) collegato a livello con un vano soggiorno/letto/angolo cottura + 1 wc, o al piano di sopra con scala interna a L (no a chiocciola). Nel caso si sviluppi su due livelli la bottega deve avere anche 1 bagno al p.t. con lavabo e wc; per una o due persone che hanno interesse ad abbinare la funzione residenziale ad attività artigianali della tradizione e artistiche.
- **Case-famiglia-comunità alloggio** - Tipologia abitativa come il co-housing; per persone disabili/psicolabili/vittime di violenza/autistici, etc.
- **Condomini solidali** Tipologia abitativa che prevede vari tipi di alloggi di diverse pezzature (28 mq, 45 mq, 75 mq) + un sistema integrato di servizi al piano terra per incrementare occasioni di incontro e di coesione in corrispondenza di un cortile di aggregazione. Il condominio solidale è per anziani soli o in coppia, nuclei composti da madri con figli minori, donne sole, giovani di entrambi i sessi in età compresa fra 16 e 32 anni, provenienti da percorsi in strutture residenziali o affidamenti residenziali, nuclei familiari o persone singole in temporaneo disagio economico "a povertà relativa", che non hanno i requisiti per la presa in carico da parte dei servizi sociali ma neanche risorse sufficienti per cercare un appartamento sul libero mercato.

- b) favorire la doppia esposizione** per assicurare il ricambio d'aria degli ambienti interni nonché il raffrescamento passivo;
- c) garantire l'impiego di sistemi di riduzione di flusso** per gli scarichi sanitari, di controllo di portata, di controllo della temperatura dell'acqua e impiego di apparecchi sanitari con cassette a doppio scarico;
- d) negli spazi comuni, prevedere sistemi di illuminazione a basso consumo energetico** e ad alta efficienza, installando sistemi domotici, coadiuvati da sensori di presenza che consentono la riduzione di energia elettrica.

3.4 Il Sistema Servizi – il progetto del Sistema servizi deve prevedere un insieme di spazi sociali, ad uso pubblico, integrativi all'abitare, utili a incrementare occasioni di incontro e di coesione con spazi ricreativi e culturali per giovani, famiglie e anziani. Il Sistema Servizi deve:

- a) avere una superficie coperta non inferiore al 10% della superficie abitabile (Sua)** ed in aggiunta a quest'ultima;
- b) collocarsi in relazione agli spazi pertinenziali esterni:**
- al piano terra degli edifici residenziali e al cortile (se presente);
 - sulle coperture degli edifici con nuovi usi collettivi del tetto giardino;
- c) migliorare la vita comune** e prevedere servizi e attività, sia aperte al quartiere che gestite dai futuri abitanti, da mettere in relazione ad uno spazio pubblico che diverrà luogo di aggregazione fra i nuovi inquilini e gli abitanti del quartiere circostante;
- d) avere la seguente articolazione per offrire attività a scala urbana ad altre rivolte alla sola residenza**, legate tra loro da una tematica comune:

- **servizi abitativi collaborativi:** locale polifunzionale di aggregazione per anziani, giovani e bambini, living room, cineforum, hobby room per scambiare gli oggetti tra adulti e bambini, fare compostaggio, curare il verde (orti urbani), lavanderia condominiale. **Autogestite dagli abitanti;**
- **servizi urbani:** spazi/laboratorio artistici ed artigianali, per attività di formazione, ricreative/culturali, di aggregazione (musica, teatro, comunicazione, ecc.). **Gestiti da associazioni, cooperative o imprese sociali;**
- **il cortile,** come luogo d'incontro principale, rappresenta un elemento essenziale per offrire servizi a tutti coloro che ci abitano. A tal fine è opportuno dividere gli spazi e dedicare un'area giochi per i bambini, un'area attrezzata con panchine e tavolini per i grandi e orti comuni per produrre ortaggi e frutta;
- **servizi commerciali:** piccole attività produttive/artigianali o imprese sociali nonché piccolo ristorante/caffè per promuovere attività culturali.

Art. 7 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'EDILIZIA SOVVENZIONATA

1. Per gli interventi di recupero edilizio, va verificata la convenienza economica dell'intervento, nel senso che se il costo da computo metrico per il recupero sulle strutture e le parti comuni dell'edificio, pur giustificato, supera del 40% il limite di C.R.T. indicato al precedente art. 2, va considerato più conveniente l'intervento di sostituzione edilizia, per il quale trova applicazione il costo per Nuova costruzione.
2. Gli oneri per l'I.V.A. relativa ai lavori, secondo l'aliquota vigente, sono inclusi nel finanziamento assegnato.
3. I costi che eventualmente vengono anticipati dai soggetti attuatori (ACER, Comuni ecc.) per le opere comuni ad altre proprietà private, vanno recuperati in base alle ripartizioni stabilite in sede condominiale (millesimali o diverse) e possono essere impiegati dal soggetto attuatore pubblico, previa specifica autorizzazione regionale.
4. Si potranno comunque prevedere contributi in conto capitale per i privati condomini che partecipano ai lavori, fino a un massimo del 30% degli oneri sostenuti.
5. I fondi derivanti dai ribassi d'asta possono essere impiegati dal soggetto attuatore pubblico, previa specifica autorizzazione regionale, per ulteriori programmi di intervento, ovvero per il miglioramento del programma in corso.
6. L'ultima *tranche* di finanziamento relativa allo Stato Finale dei Lavori verrà liquidata solo a seguito della presentazione della documentazione di cui al comma 2 dell'art. 8 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i. (l'attestato di prestazione energetica del fabbricato).

Art. 8 - DEROGHE AI LIMITI MASSIMI DI COSTO

1. La Direzione Generale per il Governo del Territorio potrà concedere, in via eccezionale, deroghe ai limiti massimi di costo, determinati secondo i criteri sopra enunciati, sulla base di richieste motivate degli operatori (maggiori costi dell'area, di urbanizzazione o di acquisizione degli immobili, per eccezionali rincari dei materiali o per particolari progetti sperimentali).
2. La richiesta di deroga ai limiti di costo regionali dovrà essere corredata da 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 alla deroga.

Art. 9 - QUADRI TECNICI ECONOMICI (Q.T.E.)

1. I progetti devono essere corredati dei dati metrici e parametrici di cui agli articoli precedenti, secondo gli schemi predisposti dalla competente struttura della Direzione Generale per il Governo del Territorio e precisamente:
 - a) Q.T.E. SN per la nuova costruzione – Allegato B;
 - b) Q.T.E. SR per il recupero – Allegato C;
 - c) Q.T.E. SM per la manutenzione straordinaria – Allegato D.

Art. 10 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

1. Ai fini dell'emissione del decreto regionale di impegno del finanziamento, è necessario stipulare la convenzione attuativa, che tenga conto delle eventuali specifiche legate alla fonte di finanziamento.
2. Ad avvenuta stipula della Convenzione, è prevista l'anticipazione del 10%, per la copertura delle prime spese progettuali, ma il primo provvedimento di liquidazione è comunque subordinato all'invio alla Regione di:

2.1 per l'edilizia sovvenzionata:

- 2.1a Atto di approvazione del progetto definitivo;
- 2.1b Dichiarazione del RUP che attesti:
 - che il progetto è stato redatto ai sensi della normativa vigente ed è corredato da tutte le necessarie autorizzazioni per la realizzazione dell'intervento costruttivo;
 - che il bando di gara per l'affidamento dei lavori contiene i Criteri Ambientali Minimi vigenti in applicazione dell'art. 34 del Codice degli Appalti e prevede espressamente l'obbligo dell'applicazione del contratto collettivo nazionale settore edilizia.
- 2.1c Una relazione sintetica descrittiva dell'intervento, stralcio del progetto definitivo, contenente almeno le tavole architettoniche, il computo metrico ed ogni altra tavola utile a descrivere le soluzioni progettuali adottate, in relazione ai parametri di qualità dell'intervento, compreso la qualificazione energetica;
- 2.1d Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) del progetto definitivo, redatto sullo schema predisposto dalla Unità Operativa Dirigenziale "Rigenerazione Urbana e Territoriale - Politiche abitative".

2.2 per l'edilizia agevolata-convenzionata, incluso il recupero delle parti comuni degli edifici:

- 2.2a Titolo abilitativo, ai sensi della normativa vigente (permesso di costruire, SCIA, ecc.).
- 2.2b Dichiarazione del soggetto attuatore che attesti il possesso di tutte le necessarie autorizzazioni per la realizzazione dell'intervento costruttivo e che rispetti l'obbligo dell'applicazione del contratto collettivo nazionale settore edilizia.

- 2.2c** Una relazione sintetica descrittiva dell'intervento, stralcio del progetto definitivo, contenente almeno le tavole architettoniche, il computo metrico ed ogni altra tavola utile a descrivere le soluzioni progettuali adottate, in relazione ai parametri di qualità dell'intervento, compreso la qualificazione energetica.
- 2.2d** Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) del progetto definitivo, redatto sullo schema predisposto dalla Unità Operativa Dirigenziale "Rigenerazione Urbana e Territoriale - Politiche abitative".
- 3.** L'inizio dei lavori deve avvenire entro dodici mesi dalla stipula della convenzione, pena la revoca del finanziamento e la restituzione dell'eventuale anticipazione.
- 4.** Limitate proroghe possono essere concesse solo in casi particolari, adeguatamente documentati e comunque sempre prima della scadenza del termine.