



## Allegato A

### Caratteristiche progettuali e limiti di costo degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata

#### **Art. 1 - NUOVE EDIFICAZIONI**

**1. Il costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.),** riconosciuto all'operatore, è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

**1.1 Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.),** incluso ogni onere derivante dall'applicazione dei requisiti progettuali di cui all'art. 7, per gli interventi di nuova edificazione: **€ 920,00** per mq di superficie complessiva, così come determinata al successivo articolo 6.

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

**1.2a** intervento in zona sismica: maggiorazione max sul C.B.N.:  
per la zona 2: 6%; per la zona 1: 9%

**1.2b** 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%;

**1.2c** intervento localizzato in zona climatica E o F: 3%

**1.2d** maggiorazione del 4% per ogni elemento di qualità aggiuntiva, di cui al successivo articolo 7 con un massimo del 16%

La somma degli elementi di cui ai commi 1.1 e 1.2 espressiva del costo di realizzazione tecnica dell'intervento di nuova edificazione (C.R.N.), quindi, non potrà eccedere il limite massimo di **€ 1.150,00** (C.B.N. x 1,25) per mq di superficie complessiva (Sc).

**2. Oneri Complementari, che comprendono i seguenti elementi:**

**2.1 per acquisizione aree e urbanizzazioni primarie** sono riconosciute le seguenti maggiorazioni massime sul C.R.N.:

**2.1a** oneri per l'acquisizione delle aree interessate dal programma: 15%;

**2.1b** oneri per la realizzazione e la manutenzione per almeno due anni delle urbanizzazioni primarie, quali parcheggi pertinenziali esterni o interrati, aree a verde e aree destinate allo svago di uso comune, "stazioni ecologiche di base" per la raccolta differenziata: 20%;

Le percentuali di cui ai punti 2.1a e 2.1b possono differire in più o in meno, purché la loro somma non ecceda il limite del 25%.

**2.2** Per oneri accessori per allacci acqua, luce, gas telefoni: 3%;



**2.3 per spese tecniche e generali** comprendenti tutti gli oneri necessari per la redazione dei progetti, nonché per la direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico amministrativo, verifiche tecniche e relativa IVA e CP e le spese di pubblicità e gestione dell'appalto, nonché ogni altro onere tecnico e amministrativo **anche indirettamente** sostenuto per l'attuazione del programma. **Le spese indirette vanno attestate forfettariamente dal RUP dell'intervento.**

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

**2.4 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.: 3%

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

**2.6 accantonamento per eventuali maggiori oneri** - utilizzabile a seguito di specifica autorizzazione regionale – **per oneri di smaltimento**, ecc.. (In tale fondo di accantonamento vanno a confluire anche le somme derivanti dai ribassi d'asta): 5%

**3.** 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 **€ 1.725,00** (C.R.N. x 1,50) per mq di superficie complessiva.

**4.** In caso di **intervento di sostituzione edilizia**, anche a parità di volumetria esistente, il Costo totale può essere incrementato del 5% (**max € 86,25**) per spese di demolizione e di un ulteriore 3% (**max € 51,75**) per il trattamento e il recupero/riciclo dei materiali da demolizione.

## Art. 2 - RECUPERO PRIMARIO

**1.** Per recupero primario si intende il recupero della funzionalità e dei caratteri tipo-morfologici, la riqualificazione energetica e la messa in sicurezza anche sismica dell'edificio. L'intervento riguarda le parti comuni dell'edificio e comprende il consolidamento statico delle strutture portanti, comprese le fondazioni, il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti, compresi gli allacciamenti e il recupero dei caratteri tipologici e morfologici originari ovvero, laddove questo non fosse più possibile, la definizione di caratteri tipo-morfologici innovativi che conferiscano nuova qualità architettonica e urbana all'edificio.

**2.** Il costo totale del recupero primario (C.T.P.), riconosciuto all'operatore, è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

**2.1 Costo base di realizzazione tecnica (C.B.P.)** incluso ogni onere derivante dall'applicazione dei requisiti progettuali di cui all'art. 7, per interventi di recupero primario: **€ 600,00** al mq di superficie complessiva (Sc), come determinata nel successivo art. 6.

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

**2.2a** adeguamento sismico: *in zona 3:* 8%; *in zona 2:* 12%; *in zona 1:* 15%;

**2.2b** miglioramento sismico, qualora gli interventi antisismici consentano il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore: 5%;

**2.2c** miglioramento sismico, qualora gli interventi antisismici consentano il passaggio a due classi di rischio sismico inferiore: 8%



- 2.2d** miglioramento sismico, qualora gli interventi antisismici consentano il passaggio a tre classi di rischio sismico inferiore: 12%
- 2.2e** miglioramento sismico, qualora gli interventi antisismici consentano il passaggio a quattro/cinque classi di rischio sismico inferiore: 15%
- 2.2f** maggiorazione del 4% per ogni elemento di qualità aggiuntiva, di cui al successivo articolo 7 con un massimo del 20%
- 2.2g** 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%
- 2.2h** per demolizioni di superfetazioni o, in generale, per demolizioni e dismissioni di utenze in casi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica: 3%
- 3.** La somma degli elementi di cui ai commi 2.1 e 2.2, espressiva del costo di recupero primario (C.R.P.) non potrà eccedere il limite massimo di **€ 960,00** (C.B.P. x 1,60) per mq di superficie complessiva (Sc).
- 4. Oneri complementari**, che comprendono i seguenti elementi:
- 4.1 per spese tecniche e generali** comprendenti tutti gli oneri necessari per la redazione dei progetti, nonché per la direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico amministrativo, verifiche tecniche e relativa IVA e CP, nonché le spese di pubblicità e gestione dell'appalto ed ogni altro onere tecnico e amministrativo **anche indirettamente** sostenuto per l'attuazione del programma. **Le spese indirette vanno attestate forfettariamente dal RUP dell'intervento.**
- per lavori fino al limite della soglia comunitaria: 18%
  - per lavori oltre la soglia comunitaria: 12%
- 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 per prospezioni geognostiche**, indagini archeologiche, rilievi e saggi (comprensive di oneri complementari): 3%
- 4.4 accantonamento per eventuali maggiori oneri** - utilizzabile a seguito di specifica autorizzazione regionale – **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): 12%
- 4.5 urbanizzazioni, allacci, sistemazioni esterne a verde, stazioni ecologiche di base, parcheggi alberati** inerenti il lotto di intervento: 15%
- 5.** 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 primario (C.T.P.), non ecceda il limite massimo di **€ 1.440,00** (C.R.P. x 1,50) per mq di superficie complessiva (Sc).



### Art. 3 - RECUPERO SECONDARIO

1. 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 igienico funzionale, l'inserimento di elementi accessori, la dotazione o l'adeguamento degli impianti, anche energetici, nonché il ripristino delle parti interessate dal recupero primario, la nuova distribuzione interna di spazi e funzioni e il ridimensionamento/frazionamento degli alloggi.
2. Il costo totale del recupero secondario (C.T.S.), riconosciuto all'operatore, è costituito dalla somma dei seguenti addendi:
  - 2.1 **Costo base di realizzazione tecnica (C.B.S.)** incluso ogni onere derivante dall'applicazione dei requisiti progettuali di cui all'art. 7, per interventi di recupero secondario: **€ 350,00** per mq di superficie complessiva (Sc), così come determinata all'art. 6.
  - 2.2 Maggiorazione del costo base di realizzazione tecnica, giustificata dalla migliore qualità energetica dell'alloggio, con riferimento sia alle prestazioni energetiche che all'utilizzo di fonti rinnovabili in misura superiore ai valori obbligatori per legge, dalla migliore qualità distributiva interna ed all'adozione del relativo programma di manutenzione: 10%;
3. **Maggiorazione del costo base per particolari condizioni tecniche**, di seguito riportate:
  - 3.1 per particolari difficoltà di accessibilità, attrezzatura di cantiere e di trasporto materiale: 10%
  - 3.2 per abbattimento barriere architettoniche per visitabilità di tutti gli alloggi e piena accessibilità in almeno il 20% degli alloggi: 8%
  - 3.3 per eventuali prescrizioni imposte dalla Soprintendenza in corso d'opera: 5%
  - 3.4 per la presenza di alloggi di piccolo taglio con Su minore di 65 mq, in misura superiore al 50% sul totale: 10%.
4. La somma degli elementi di cui ai commi 2. e 3., espressiva del costo di recupero secondario (C.R.S.), non potrà eccedere il limite massimo di **€ 490,00** (C.B.S. x 1,40) per mq di superficie complessiva (Sc).
5. **Oneri complementari**, che comprendono i seguenti elementi:
  - 5.1 **per spese tecniche e generali** comprendenti tutti gli oneri necessari per la redazione dei progetti, nonché per la direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico amministrativo, verifiche tecniche e relativa IVA e CP, nonché le spese di pubblicità e gestione dell'appalto ed ogni altro onere tecnico e amministrativo anche indirettamente sostenuto per l'attuazione del programma. **Le spese indirette vanno attestate forfettariamente dal RUP dell'intervento.**
    - per lavori fino al limite della soglia comunitaria: 18%
    - per lavori oltre la soglia comunitaria: 12%
  - 5.2 **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.: 3%



- 5.3** accantonamento **per eventuali maggiori oneri** - utilizzabile a seguito di specifica autorizzazione regionale – per oneri di smaltimento, ecc. (in tale fondo di accantonamento vanno a confluire anche le somme derivanti dai ribassi d’asta): 10%
- 6.** 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 secondario (C.T.S.), non ecceda il limite massimo di € 650,00 (C.R.S. x 1,32) per mq di superficie complessiva (Sc).

#### **Art. 4 - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E ACQUISTO ALLOGGI**

- 7.** I costi stabiliti negli articoli 2 e 3 vanno applicati agli interventi di recupero edilizio, ai sensi delle lettere c), d) ed e) del comma 1° dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n°457 e D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, di immobili con destinazione residenziale non inferiore al 70% della superficie utile complessiva, ivi compreso, ove occorra, l'acquisizione degli immobili da recuperare e l'adeguamento delle relative urbanizzazioni.
- 8.** 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, comprensivo delle spese accessorie, non può eccedere, riferito a metro quadrato di superficie complessiva (S.C.) così come determinata all'art. 6, il limite massimo di **€ 2.090,00**
- 3.** In caso in cui, unitamente all'acquisizione, siano effettuati solo interventi di recupero secondario o manutenzione straordinaria, si applica il limite di **€ 1.600,00** a mq di sc.
- 4.** 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.).
- 5.** 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.
- 6.** Gli alloggi da acquistare direttamente sul mercato, oltre ai requisiti di abitabilità dovuti per legge, devono possedere le seguenti caratteristiche minime:

- classe energetica B
- classe di rischio sismico C

#### **Art. 5 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

- 1.** I costi di seguito stabiliti si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria degli immobili, ai sensi della lettera b) comma 1 art. 31 Legge 457/78 e D.P.R. n. 380 del 06.06.2001.
- 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: **€ 350,00** per mq di superficie complessiva (Sc), così come determinata dall'art. 6;
- 2.2** Maggiorazione del costo base per particolari condizioni tecniche, di seguito riportate:
- 2.1a** 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%
- 2.1b** per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto materiale: 10%;
- 2.1c** per abbattimento barriere architettoniche per visitabilità di tutti gli alloggi e piena accessibilità in almeno il 20% degli alloggi: 10%;
- 2.4** 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 ai commi 2. e 3, espressiva del costo di realizzazione tecnica dell'intervento di manutenzione straordinaria (C.R.M.), non ecceda il limite massimo di € 472,50 (C.B.M.x1,35) per mq di superficie complessiva.
- 4. Oneri complementari**, che comprendono i seguenti elementi:
- 4.1 per spese tecniche e generali** comprendenti tutti gli oneri necessari per la redazione dei progetti, nonché per la direzione lavori, collaudo statico, collaudo tecnico amministrativo, verifiche tecniche e relativa IVA e CP, nonché le spese di pubblicità e gestione dell'appalto ed ogni altro onere tecnico e amministrativo **anche indirettamente sostenuto per l'attuazione del programma. Le spese indirette vanno attestate forfettariamente dal RUP dell'intervento.**
- per lavori fino al limite della soglia comunitaria: 18%;
  - per lavori oltre la soglia comunitaria: 12%
- 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.: 4%;
- 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%

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 € 610,00 (C.R.M.x1,29) per mq di superficie complessiva (Sc).

## Art. 6 - 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 Edilizia Residenziale 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 (S.U.):**

Si intende la superficie del pavimento dell'alloggio, del sistema-servizi e del locale commerciale, 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. 7, nella misura minima del 10% della S.u. abitabile ed in aggiunta a quest'ultima, nonché attività commerciali, che non superino la dimensione media prevista dalla L.R. n°1 del 7 gennaio 2000.

### **1.2 Superficie Accessoria (S.A.):**

Si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio, quali logge, balconi, cantinole o soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni d'ingresso, proiezioni orizzontali del vano scala (computate per ogni piano) e del vano ascensore, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, locali condominiali ed altri locali a servizio della residenza, misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della somma delle superfici utili (S.U.) dell'organismo abitativo. Di tale 45% almeno l'8%, con un minimo di mq 6 per alloggio, dovrà essere utilizzato per cantinole e/o soffitte con altezza media massima di 2,00 m. Analogamente, per logge e balconi dovrà essere riservato almeno il 5% della superficie utile dell'alloggio.

L'altezza netta degli alloggi e dei loro vani accessori misurati tra pavimento e soffitto, deve essere pari a 2,70 m per gli ambienti abitati e pari a 2,40 m per i vani accessori, con una tolleranza non superiore al 2%. Eventuali variazioni di dette misure dovranno essere adeguatamente motivate in fase di progetto e successivamente approvate.

Nella superficie accessoria rientra anche la superficie da destinare a posti macchina coperti o interrati di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra. Tale superficie dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Tale limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito alla superficie totale (Su) dell'organismo abitativo.

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.

Il costo di costruzione della parte eccedente la S.A. (45% della S.U.) è a totale carico dell'operatore.

### **1.3 Superficie complessiva (S.C.):**

Per gli interventi di nuova costruzione si intende la superficie utile aumentata del 60% della superficie accessoria:

$S.C. = S.U. + 60\% S.A.$



Per gli interventi di recupero primario e di manutenzione straordinaria, la superficie complessiva è costituita dalla somma delle superfici utili e delle superfici accessorie

$$S.C. = S.U. + S.A.$$

Per gli interventi di recupero secondario, la superficie complessiva è costituita dalle superfici abitabili aumentata del 70% della somma delle superfici accessorie.

$$S.C. = S.U. + 70\% S.A.$$

### **Art. 7 – CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELL'ERP**

1. I progetti urbani e architettonici degli insediamenti di ERP garantiscono livelli di qualità degli interventi in linea con le più recenti esigenze dell'abitare sostenibile, attraverso un approccio integrato di carattere architettonico ed ambientale che, per gli aspetti energetici, prende a riferimento i parametri definiti nel Protocollo ITACA Campania e le specifiche tecniche contenute nei Criteri ambientali minimi – CAM, e complessivamente sperimenta tipologie architettoniche ed edilizie innovative, materiali sostenibili e sistemi strutturali avanzati, per configurare parti urbane di qualità della città contemporanea.
2. I progetti dovranno in linea generale:
  - 2.1 effettuare uno studio accurato dell'area di intervento, per la comprensione di tutti gli aspetti: storia e cultura dei luoghi, clima, morfologia, studi bio-ecologici relativi agli aspetti geologici, energetici ed elettromagnetici, agli effetti dell'antropizzazione, per la definizione di un progetto che stabilisca un rapporto con il carattere del contesto;
  - 2.2 garantire un'elevata qualità progettuale, anche attraverso idonei strumenti di "progettazione urbana partecipata";
  - 2.3 incrementare i livelli prestazionali relativi alla sicurezza e a specifici modelli gestionali dell'edilizia residenziale pubblica, attraverso l'inserimento di impianti e di tecnologie innovativi, anche ai fini della prevenzione delle occupazioni abusive;
3. Si individuano quattro livelli tecnico/progettuali relativi a:
  - 3.1 Insediamento/Quartiere
  - 3.2 Edificio
  - 3.3 Alloggio
  - 3.4 Sistema Servizi

**3.1 Insediamento/Eco-Quartiere:** il progetto dell'eco-quartiere dovrà:

  - 3.1a** integrarsi nel contesto garantendo scelte tipologiche e formali nel rispetto dei luoghi (materiali locali, studio cromatico delle facciate, volumetrie, tipologie) / differenziazione tipologica e formale degli edifici nel rispetto dei luoghi;
  - 3.1b** predisporre "stazioni ecologiche di base" per la raccolta differenziata ai margini della viabilità principale;
  - 3.1c** prevedere il recupero di acque meteoriche e una gestione efficiente delle acque reflue;



- 3.1d** prevedere spazi sociali capaci di incrementare il senso di appartenenza al luogo e occasioni di incontro e di coesione (Sistema-servizi) Attrattività e funzionalità degli spazi pubblici - Presenza di attrezzature ricreative e culturali per giovani e anziani - Realizzazione di un sistema di infrastrutture adeguato (piazza, zona giochi bambini e anziani, attrezzature per il tempo libero, orti condominiali, spazi comuni)
- 3.1e** garantire la riduzione delle CO2 e un adeguato microclima 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;
- 3.1f** prevedere il mantenimento della permeabilità dei suoli per una quota non inferiore al 60% della superficie di progetto, destinare non meno del 30% della superficie del lotto a verde e non meno del 40% della superficie a verde disponibile alla copertura arborea;
- 3.1g** impiegare materiali drenanti per la pavimentazione delle superfici urbane calpestabili e carrabili
- 3.1h** prevedere uno scotto superficiale di almeno 60 cm nelle aree di intervento, accantonando la materia in cantiere, in vista del suo reimpiego per le sistemazioni a verde
- 3.1i** prevedere parcheggi che dovranno presentarsi come gradevoli piazzette-giardino con alberature e siepi schermanti o con pergolati ed essenze rampicanti per garantire zone d'ombra per le auto sottostanti, quinte a carattere botanico, piacevoli aree per il passeggio quotidiano, miglioramento della percezione visiva e fruitiva; in generale limitare gli effetti della radiazione solare (effetto isola di calore) negli spazi urbani.

**Costituiscono criteri premiali di finanziamento i seguenti elementi di qualità del progetto dell'insediamento/ecoquartiere:**

- a) Integrazione di funzioni differenziate
- b) Prossimità con reti di trasporto su ferro e grandi arterie di trasporto stradale
- c) Miglioramento del benessere ambientale (confort e salute)
- d) Promozione di condizioni abitative di tranquillità e sicurezza

**3.2 Edificio:** il progetto dell'edificio dovrà:

- 3.2a** Garantire un'efficace soluzione morfologica (orientamento, dimensioni, distribuzione degli ambienti, aperture vetrate, rapporto tra superficie disperdente e superficie riscaldata, migliore irraggiamento solare per la zona notte e zona giorno, ottimizzazione dei flussi di ventilazione naturale incrociata per il raffrescamento passivo ecc.);
- 3.2b** rispondere complessivamente al risparmio delle risorse energetiche, attraverso soprattutto la bio-climatica
- 3.2c** essere adeguatamente isolato dal terreno di fondazione
- 3.2d** perseguire il benessere idrometrico, visivo e sonoro

**Costituiscono elementi di qualità aggiuntiva del progetto dell'edificio (4% maggiorazione ciascuno):**



- a) Previsione di sistemi per la raccolta delle acque piovane per l'innaffiamento delle aree verdi
- b) 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
- c) Fitodepurazione
- d) Dotazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento mobili verso l'esterno, in modo da non bloccare l'accesso delle radiazioni solari dirette in inverno, per le parti trasparenti esterne degli edifici sia verticali che inclinate con esposizione da est, sud/est a ovest, sud/ovest
- e) Uso di materiali riciclati per aumentare il recupero dei rifiuti da demolizione e costruzione
- f) Previsione di sistemi di illuminazione a basso consumo energetico ed alta efficienza, installando sistemi domotici, coadiuvati da sensori di presenza che consentono la riduzione di energia elettrica
- g) Rinverdimento dei tetti piani
- h) Uso di materiali eco-compatibili, rinnovabili e riciclabili
- i) Sfruttamento di fonti energetiche alternative (da biogas, eoliche, idroelettriche, ecc.)
- j) Garanzia di prestazioni ambientali delle attività del cantiere in fase di realizzazione degli interventi (compreso misure per implementare la raccolta differenziata, l'efficienza nell'uso dell'energia, le misure per l'abbattimento del rumore e delle vibrazioni dovute alle operazioni di scavo, di carico, scarico, taglio di materiali, ecc.)

**3.3 Alloggio:** il progetto dell'alloggio nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive di seguito indicate dovrà:

**3.3a** garantire complessivamente confort e benessere

**3.3b** prevedere impianti a risparmio energetico

**3.3c** distribuire gli ambienti interni al fine di usufruire della migliore esposizione solare possibile:

*Nell'edificio a corte disporre a Sud/Sud-Ovest il soggiorno/sala da pranzo (living space), la serra solare e il pluriuso; le camere da letto ad Est/Ovest e gli ambienti di servizio (bagni, cucina, ripostigli) a Nord.*

*Nell'edificio in linea disporre a Sud il soggiorno/sala da pranzo (living space) con la serra solare; il bagno e la cucina a Nord; le camere da letto a Sud o a Nord.*

**3.3d** Favorire la creazione di flussi di ventilazione naturale incrociata per assicurare il ricambio d'aria degli ambienti interni nonché il raffrescamento passivo

**3.3e** Adottare impianti tecnici e sistemi costruttivi eco-compatibili

**3.3f** Diversificare le tipologie e le pezzature degli alloggi, al fine di far fronte ad un più ampio e articolato fabbisogno abitativo:

- a) Alloggi da 95 mq di S.U. con 4 vani letto + soggiorno/cucina + 2 wc per una famiglia di 5 persone;
- b) Alloggi da 95 mq di S.U. con 4 vani letto + soggiorno/cucina + 2 wc per studenti o giovani lavoratori o separati che abitano in condivisione (co-living) per il sostegno reciproco e per il risparmio sugli affitti e sulle utenze;
- c) Alloggi da 75 mq di S.U. con 3 vani + soggiorno/cucina + 2 WC per un nucleo familiare composto da 3/4 persone;
- d) Alloggi da 45/50 mq di S.U. con 2 vani + soggiorno/cucina + 1 wc per una persona singola o una coppia o una persona disabile autosufficiente;
- e) Alloggi da 28 mq di S.U. con un vano soggiorno/letto/angolo cottura + 1 wc per una persona singola;



- f) Alloggi in co-housing per studenti e per anziani autonomi, per giovani lavoratori, uomini e donne separati, single, ecc. Tipologia abitativa che prevede stanze con bagno autonomo e spazi comuni da condividere, quali cucine, sala soggiorno, lavanderia, palestra, sale riunioni, ecc.

### 3.4 Sistema Servizi

**3.4a** Negli interventi di ERP oltre agli alloggi deve essere previsto un mix funzionale con la creazione del Sistema-servizi, ovvero servizi integrativi all'abitare per creare relazioni tra gli assegnatari, senso di comunità e condivisione di spazi e attività. Tali servizi dovranno offrire ai residenti luoghi di incontro e di socializzazione collegando attività a scala urbana ad altre rivolte alla sola residenza, legate tra loro da una tematica comune.

**3.4b** Il sistema-servizi ha come obiettivo la creazione di un contesto socio-abitativo animato, confortevole e sicuro e dovrà avere una superficie non inferiore al 10% della superficie complessiva dell'edificio.

**3.4c** Il sistema-servizi prevede la dotazione di spazi ad uso pubblico al piano terra e nuovi usi collettivi in copertura. Tutti i servizi e le attività, sia quelle gestite dai futuri abitanti che quelle aperte al quartiere, sono messi in relazione ad uno spazio pubblico che diverrà luogo di aggregazione fra i nuovi inquilini e gli abitanti del quartiere circostante.

#### Tipologie di servizi da integrare nel sistema:

- a) **servizi abitativi collaborativi**, ovvero spazi, locali e dotazioni destinate in modo prevalente ai nuovi residenti che potranno utilizzarli per organizzare attività comuni e per il tempo libero. Tali spazi, consistenti nella realizzazione di un locale polifunzionale, dovranno incentivare l'incontro tra gli abitanti tramite il lavoro condiviso finalizzato alla cura degli spazi comuni (scambiare gli oggetti tra adulti e bambini, fare compostaggio, curare il verde, ecc.). Tra i vari servizi si possono inserire il cineforum, una *hobby room*, la lavanderia condominiale, una sala gioco dedicata soprattutto a mamme e bambini (living room per far giocare e socializzare), nonché prevedere eventi di comunità e situazioni di convivialità (pranzi, cene sociali, feste di compleanno) per favorire la formazione del senso di appartenenza attivando modelli economici alternativi (es. banca del tempo di condominio e di quartiere con scambio gratuito di "tempo"). Le attività saranno autogestite direttamente dagli abitanti dopo aver compiuto percorsi guidati di progettazione partecipata che hanno lo scopo di assecondare le esigenze, gli interessi e i desideri. In questo modo i residenti diventeranno essi stessi i principali protagonisti nella conduzione della propria vita abitativa e sociale.
- b) i **servizi locali e urbani** erogati da associazioni, cooperative o imprese sociali sono servizi diurni per bambini e adolescenti per attività ricreative e di aggregazione con spazi/laboratori artistici ed artigianali e spazi per eventi culturali. Tra questi si può prevedere uno spazio specifico per i giovani, accompagnato da una formazione orientata all'inserimento nel mondo del lavoro e alla vita autonoma a cui si può aggiungere un'offerta di attività culturali (musica, teatro, comunicazione) e spazi con connessione wi-fi. Questi servizi saranno aperti al quartiere, del quale diventeranno punto nodale, e contribuiranno al rafforzamento del tessuto sociale.
- c) **servizi commerciali**: piccole attività produttive artigianali o imprese sociali; le attività insediate saranno coerenti con il *concept* del progetto e ne manterranno le caratteristiche di sostenibilità e ricerca di nuovi modi di vivere il contesto urbano.

Il Sistema-servizi può essere completato da un ristorante/caffè che si farà carico di promuovere anche attività culturali.

## Art. 8 - 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 primario, pur giustificato, supera del 40% il limite di



C.R.P. indicato al precedente art. 2, va considerato più conveniente l'intervento di sostituzione edilizia, per il quale trova applicazione il costo per Nuova Edificazione.

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. 9 - 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 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. 10 - QUADRI TECNICI ECONOMICI (Q.T.E.)**

1. I progetti devono essere corredata dei dati metrici e parametrici di cui agli articoli precedenti, secondo gli schemi predisposti dalla competente UOD della Direzione Generale per il Governo del Territorio e precisamente:
  - a) Q.T.E. SN per la nuova costruzione;
  - b) Q.T.E. SR per il recupero;
  - c) Q.T.E. SM per la manutenzione straordinaria;
  - d) Q.T.E. URB per le urbanizzazioni secondarie



## Art. 11 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

1. Ai fini dell'emissione del decreto regionale di finanziamento, si dovrà provvedere all'invio alla Regione (Unità Operativa Dirigenziale "Rigenerazione Urbana e Territoriale - Politiche abitative") di:

### 1.1 per l'edilizia sovvenzionata:

1.1a Atto di approvazione del progetto definitivo;

1.1b Dichiarazione del RUP del Comune ovvero dell'ACER che attesti:

a) 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;

b) 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.

1.1c 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;

1.1d Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) del progetto definitivo, redatto sullo schema predisposto dalla Unità Operativa Dirigenziale "Rigenerazione Urbana e Territoriale - Politiche abitative".

Con l'emissione del decreto regionale di finanziamento si potrà procedere all'espletamento della gara di appalto, nonché all'inizio dei lavori.

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

1.2a Titolo abilitativo, ai sensi della normativa vigente (permesso di costruire, SCIA, ecc.).

1.2b 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.

1.2c 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.

1.2d Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) del progetto definitivo, redatto sullo schema predisposto dalla Unità Operativa Dirigenziale "Rigenerazione Urbana e Territoriale - Politiche abitative".

Con l'emissione del decreto regionale di finanziamento si potrà procedere all'inizio dei lavori.

2. L'inizio dei lavori deve avvenire entro dodici mesi dal provvedimento regionale di finanziamento, pena la revoca dello stesso e va comunicato tempestivamente alla UOD regionale, unitamente alla relativa documentazione.
3. Limitate proroghe possono essere concesse solo in casi particolari, adeguatamente documentati e comunque sempre prima della scadenza del termine.