

897

12 APR. 2002



Allegato A) alla d.g.r. n. ____ del ____.

DETERMINAZIONE DEI LIMITI MASSIMI DI COSTO PER GLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOVVENZIONATA E AGEVOLATA.

I costi massimi ammissibili per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata sono determinati in relazione alle opere previste nel progetto esecutivo e vengono illustrati nel Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) sulla base delle tipologie e quantità economiche in detto quadro indicate nonché delle definizioni e procedure di seguito specificate.

1. DEFINIZIONI

- 1.1. **Edilizia residenziale sovvenzionata** – si intende l'edilizia a totale carico dello Stato/Regione, destinata alla locazione.
- 1.2. **Edilizia residenziale agevolata** – si intende l'edilizia realizzata con contributo parziale dello Stato/Regione, destinata alla locazione o alla proprietà.
- 1.3. **Superficie utile abitabile (Su)** – si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre. La superficie della scala interna ai vari piani degli alloggi dislocati a più livelli viene computata nella sua proiezione orizzontale, in aggiunta ai limiti di cui all'ultimo comma - art. 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457.
- 1.4. **Superficie non residenziale (Snr)** – si intende la superficie, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi, quali: logge, balconi, cantinole e soffitte, e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo, quali: androni d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza.



- 1.5. **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 coperti.

2. DETERMINAZIONI DELLE SUPERFICI NEGLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

- 2.1. La superficie complessiva (**Sc**) per gli interventi di nuova edificazione è costituita dalla somma delle superfici utili abitabili, aumentata del 60 per cento della somma delle superfici non residenziali e delle superfici parcheggi:

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

- 2.2. La superficie non residenziale (**Snr**) deve essere contenuta entro il 45 per cento della superficie utile:

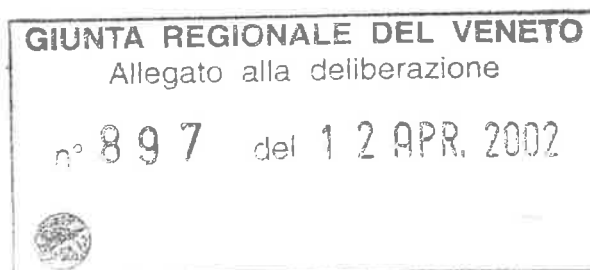
$$Snr \leq 45\% Su$$

- 2.3. La superficie parcheggi (**Sp**) deve essere contenuta entro il 45 per cento della superficie utile:

$$Sp \leq 45\% Su$$

Tale limite può essere derogato solo in presenza di organismi abitativi composti per almeno il 50 per cento di alloggi con superficie utile inferiore a 60 mq., contenendo comunque la superficie parcheggi per alloggio nel limite medio di 35 mq.

- 2.4. Il limite di cui ai punti 2.2. e 2.3. si intende riferito non al singolo alloggio ma al totale della superficie utile dell'organismo abitativo.
- 2.5. Per l'acquisto di edifici di nuova edificazione, valgono i limiti di cui ai punti 2.1., 2.2. e 2.3..





3. DETERMINAZIONI DELLE SUPERFICI NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO

3.1. La superficie complessiva (**Sc**) per gli interventi di recupero è costituita dalla somma delle superfici utili abitabili, aumentata del 70 per cento della somma delle superfici nette non residenziali e delle superfici per parcheggi:

$$Sc = Su + 70\% (Snr + Sp)$$

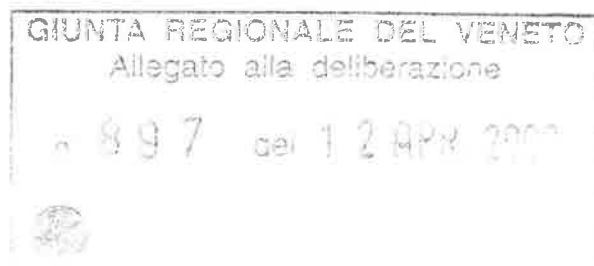
3.2. Per l'acquisto di edifici oggetto di recupero, vale il limite di cui al precedente punto 3.1..

4. COSTI

4.1. **Costo di costruzione (C.C.)** – rappresenta il costo per realizzare l'edificazione o il recupero dell'immobile. Tale costo non potrà essere superiore per metro quadrato di superficie complessiva, a quello teorico base di cui al punto 1 della Tabella 3, Allegato C) alla legge regionale n. 42/99 (al 1.1.2001 euro 737,59) moltiplicato per i seguenti coefficienti:

1) Tipologia edilizia	2) Situazione geografica	3) Ampiezza del comune*	4) Caratteristiche costruttive	5) Tipologia di intervento
a torre-blocco-linea: 1,00	pianura: 1,00	in comune con i seguenti abitanti:	presenza di qualità aggiuntiva: 1,15	manutenzione straordinaria: 0,80
a schiera e bifamiliari: 1,10	pendenza dal 5% al 10%: 1,05	fino a 10.000 1,00	soglie di risparmio energetico superiori del 15% rispetto al minimo di legge: 1,05	ristrutturazione urbanistica: 1,00
	pendenza oltre il 10%: 1,10	oltre 100.000 1,10	riscaldamento con pannelli solari: 1,05	nuova costruzione: 1,00
		in comune facente parte di comunità montane costituite ai sensi della vigente normativa: 1,10	struttura per zona sismica: 1,05	ristrutturazione edilizia: 1,20
		in comune capoluogo di provincia: 1,13		
		in centro storico e isole del comune di Venezia o centro storico del comune di Chioggia: 1,15		

* coefficienti non cumulabili tra loro.





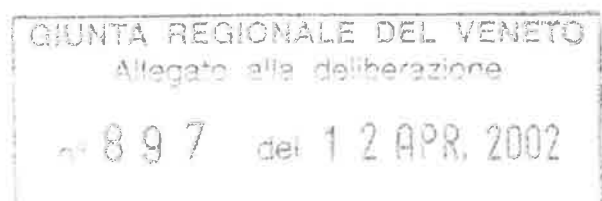
Al costo così ottenuto dovrà essere applicato l'incremento dell'indice ISTAT di costruzione di un fabbricato residenziale riferito alla data di inizio dei lavori, tenendo come base il valore ISTAT del mese di gennaio 2001.

4.2. **Qualità aggiuntiva** - la presenza di qualità aggiuntiva viene riconosciuta, nel limite massimo del 15% di cui alla tabella prevista nel precedente punto 4.1, al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) adozione di un piano di qualità relativo all'area, all'edificio, all'alloggio, ai componenti o alla manutenzione: tali requisiti sono valutati sulla base delle apposite Tabelle – Allegato C) al presente provvedimento: 6%;
- b) miglioramento del comfort ambientale con riferimento agli aspetti igrometrici mediante installazione di impianto di ventilazione per il controllo automatico del ricambio d'aria, nel caso di impianto semplice, o di impianto a doppio flusso con recupero di calore: 4%;
- c) miglioramento del comfort ambientale con riferimento agli aspetti acustici mediante la presenza dei limiti di accettabilità inferiori a quelli stabiliti dalla vigente normativa: 3%;
- d) sussistenza di polizze assicurative postume decennali a garanzia dei rischi di costruzione negli anni successivi all'ultimazione dell'intervento: 2%.

4.3. **Costo totale dell'intervento (C.T.I.)** – rappresenta il costo massimo ammissibile per realizzare l'intervento costruttivo ed è il risultato della somma dei seguenti costi:

- a) **costo di costruzione (C.C.)**, calcolato come previsto nel precedente punto 4.1.;
- b) **costo dell'area o dell'immobile (C.A. / C.I.)**, corrispondente al valore dell'area definito in occasione di trasferimenti di proprietà intervenuti negli ultimi 5 anni; in caso di interventi in p.e.e.p. o in aree assimilate, tale valore sarà pari a quanto corrisposto al Comune per la cessione delle aree. In tutti gli altri casi ed in mancanza di precisi elementi, il costo dell'area sarà corrispondente al valore ottenuto applicando il costo di costruzione alle quote percentuali di seguito evidenziate:



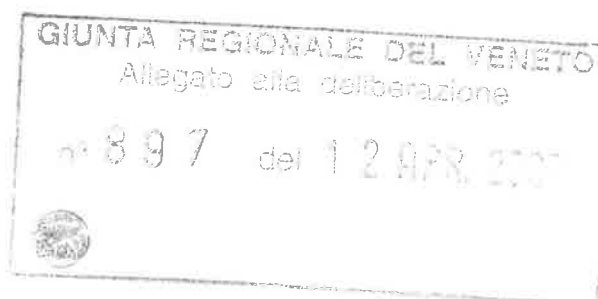


		Destinazione di zona				
		Zona territoriale omogenea				
		A	B	C	altre	
Quota riferita all'ampiezza del Comune (abitanti residenti):	Q1	fino a 5.000	14	9	5	3
		da 5.001 a 10.000	15	10	6	4
		da 10.001 a 50.000	16	11	7	5
		oltre 50.000	17	12	8	6
Quota riferita alla tipologia edilizia	Q2	a torre	0	0	4	0
		in linea-blocco	3	3	3	3
		a schiera-bifamiliare	2	2	2	2
Quota riferita alla densità fondiaria (mc./mq.)	Q3	d.f. < 1	0	1	1	1
		1 >= d.f. < 3	0	2	2	2
		d.f. >= 3	0	3	3	3

$$C.A. \setminus C.I. = C.C. \times (Q1 + Q2 + Q3)$$

In caso di interventi di recupero, si tiene conto dei costi reali di acquisizione degli immobili da recuperare o, in assenza, dei valori di perizia;

- c) **Oneri di urbanizzazione (O.U.)**, in misura pari al valore reale corrisposto al Comune secondo le tabelle parametriche, ovvero, nel caso di diretta esecuzione, in misura pari ai costi definiti con l'amministrazione comunale; in caso di interventi in aree p.e.e.p. o similari il valore è pari a quanto speso per l'attuazione dell'intervento da parte del Comune e, comunque, secondo le disposizioni previste dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni;
- d) **Oneri reali di progettazione (O.R.P.)**, nella misura dell'8% sul costo di costruzione (C.C.);





- e) **Spese generali (S.G.)**, in misura non superiore al 13% sulla somma ottenuta dal costo di costruzione (C.C.), costo dell'area o dell'immobile (C.A. \ C.I.) e oneri di urbanizzazione (O.U.).

5. VARIE

- 5.1 Ai fini dell'assolvimento da parte dell'Ater territorialmente competente dei compiti di cui alla lettera h bis), comma 1, art. 5 della legge regionale n. 10/1995 e successive modificazioni ed integrazioni è riconosciuto alla stessa, da parte del soggetto attuatore dell'intervento di edilizia agevolata, un compenso pari a cinquanta euro per alloggio, sino ad un massimo di mille euro. Tale costo rientra nelle spese generali (S.G.) di cui alla lettera e) del precedente punto 4.3.

