



REGIONE TOSCANA

DIREZIONE GENERALE DIRITTI DI CITTADINANZA E COESIONE SOCIALE

AREA DI COORDINAMENTO POLITICHE DI SOLIDARIETA' SOCIALE E
INTEGRAZIONE SOCIO-SANITARIA
SETTORE POLITICHE ABITATIVE

Il Dirigente Responsabile: BIAGI VINICIO EZIO

Decreto non soggetto a controllo ai sensi della D.G.R. n. 548/2012

Numero adozione: 6315 - Data adozione: 24/12/2014

Atto pubblicato su Banca Dati (PBD)

Oggetto: Applicazione del sistema di norme tecnico - economiche per l'edilizia sociale -
Semplificazione modalità attuative.

Data certificazione: 24/12/2014

Numero interno di proposta: 2014AD007943

IL DIRIGENTE

Visto quanto disposto dall'art. 2 della L.R. 1/2009 "Testo unico in materia di organizzazione e ordinamento del personale" che definisce i rapporti tra gli organi di direzione politica e la dirigenza;

Visto quanto disposto dagli artt. 6 e 9, della sopra citata L.R. 1/2009, inerenti le competenze dei responsabili di settore;

Visto il decreto dirigenziale 13.10.2010 n. 4989 "Definizione nuova articolazione organizzativa della direzione generale Diritti di cittadinanza e coesione sociale. Costituzione dei settori ed affidamento dei relativi incarichi di responsabilità dirigenziale." col quale il sottoscritto è stato nominato responsabile del Settore Politiche Abitative;

Visto quanto disposto dagli artt. 6 e 8, della sopra citata L.R. 1/2009, inerenti le competenze dei responsabili di area di coordinamento;

Visto il decreto n. 3031 del 29 luglio 2013 con il quale il dirigente Vinicio Ezio Biagi e' stato confermato responsabile dell'Area di Coordinamento "Politiche sociali di tutela, legalità, pratica sportiva e sicurezza urbana. Progetti integrati strategici";

Preso atto dell'assenza temporanea dal servizio del dirigente Gianluca Giovannoni dal 24.12.2014 al 30.12.2014;

Vista la nota prot. AOOGR/310272/C.060.060.020 del 17.12.2014 che prevede che in caso di assenza temporanea del dirigente Gianluca Giovannoni lo stesso sia sostituito dal dirigente Vinicio Ezio Biagi.;

Vista la L. 457 del 5 agosto 1978 "Norme per l'edilizia residenziale";

Visto il D.M. 5-8-1994 "Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata."

Vista la D.C.R. 387 del 27 dicembre 1991 "L.R. 48/88 modificata con L.R. 28/91. Programmi integrativi di edilizia agevolata convenzionata. Approvazione bandi di concorso fac-simile domande e normativa tecnica";

Vista la D.G.R. 2716 del 30 marzo 1992 "Integrazione del Programma di edilizia sovvenzionata. Approvazione proposte di localizzazione degli interventi e delle norme tecniche di attuazione";

Vista la D.G.R. 328 del 18 marzo 1996 "Applicazione del D.M. 5.8.1994 sui limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata";

Vista la L.R. 77 del 3 novembre 1998 "Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica";

Vista la D.G.R. 49 del 7 febbraio 2011 "DGR 18 marzo 1996 n. 328 – Integrazioni a seguito dei nuovi requisiti tecnici degli interventi"

Visto il Piano Sanitario e Sociale Integrato Regionale 2012 – 2015 approvato con D.C.R. n. 91 del 5 novembre 2014, ed in particolare il paragrafo 2.1.4.4 "Innalzamento degli standard qualitativi dell'edilizia residenziale e sociale";

Considerato che a seguito dell'attuazione di varie disposizioni regionali e nazionali in materia di Edilizia Residenziale Sociale si sono susseguite modalità non omogenee nell'applicazione del sistema dei costi e dei parametri ad esso correlati, per cui occorre provvedere ad integrare quanto riportato nelle succitate deliberazioni, pur mantenendo inalterati i costi massimi ammissibili di riferimento, al fine di permettere una maggiore chiarezza nella applicazione dei relativi valori riunendo in un unico atto i diversi parametri vigenti per i diversi interventi;

Visto l'Allegato A al presente atto che contiene una ricognizione e una sistematizzazione delle norme tecniche di riferimento per il settore della Edilizia Residenziale Sociale, con gli opportuni aggiornamenti e semplificazioni della normativa stessa;

Ritenuto opportuno, al fine di fornire uno strumento aggiornato di riferimento per gli operatori del settore oltre che per gli Uffici regionali, approvare l'Allegato A al presente atto;

DECRETA

1. di approvare per le motivazioni espresse in premessa l'allegato A al presente atto;
2. di stabilire che le norme di cui all'Allegato A trovano applicazione per tutti i nuovi interventi il cui provvedimento di localizzazione, attribuzione del finanziamento o contributo ed individuazione del soggetto attuatore sia successivo alla data di pubblicazione del presente atto.

Il presente atto è pubblicato integralmente sulla banca dati degli atti amministrativi della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23/2007.

Il Dirigente
VINICIO EZIO BIAGI

APPLICAZIONE DEL SISTEMA DI NORME TECNICO – ECONOMICHE PER L'EDILIZIA SOCIALE – Semplificazione modalità attuative

PREMESSA

A seguito dell'attuazione di varie disposizioni regionali e nazionali in materia di Edilizia Residenziale Sociale, si sono susseguite modalità non omogenee nell'applicazione del sistema dei costi e dei parametri ad esso correlati, per cui il presente Allegato costituisce ricognizione e sistematizzazione delle Norme Tecniche di riferimento per il Settore, con l'introduzione degli opportuni aggiornamenti e semplificazioni, pur mantenendo inalterati i costi massimi ammissibili di riferimento, al fine di permettere una maggior chiarezza nella applicazione dei relativi valori, riunendo in un unico atto i diversi parametri vigenti per i diversi interventi.

1. TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Gli interventi edilizi di cui ai programmi di edilizia sociale sono articolati nelle categorie sotto definite.

Per ogni categoria di intervento sono predisposti specifici modelli di Quadro Tecnico Economico, e sono stabiliti, con aggiornamento annuale approvato con apposito atto regionale, i limiti di costo da applicare in base alle relative superfici come definite nel successivo punto 2.

1.1 NC Nuova Costruzione

Gli interventi di Nuova Costruzione dovranno essere localizzati di norma in aree:

- di accertata disponibilità, diretta o condizionata, del soggetto attuatore o del Comune;
- di accertata accessibilità: non intercluse, servite da adeguate attrezzature e servizi esistenti o realizzabili in modo coordinato con gli interventi abitativi, idonee da un punto di vista geologico e geotecnico,
- prive di servitù.

In caso di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, che preveda la totale demolizione dell'edificato esistente, l'intervento viene considerato di Nuova Costruzione al netto dei lavori di demolizione i cui costi saranno calcolati a parte con le modalità definite al successivo punto 5.2

In nessun caso possono essere riconosciuti gli eventuali costi di bonifica dell'area.

1.2 MS Manutenzione Straordinaria.

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

1.3 RP Recupero Primario

Per Recupero Primario si intende il recupero della funzionalità e della sicurezza anche sismica dell'edificio. Tale recupero riguarda le parti comuni, e comprende il consolidamento statico delle strutture portanti comprese le fondazioni, il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti compresi gli allacciamenti.

1.4 RS 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

1.5 ARE Acquisto e Recupero

L'intervento prevede, oltre al Recupero Primario e Recupero Secondario, anche l'acquisizione dell'edificio. Il relativo massimale di costo si intende verificato sulla somma dei costi di acquisizione e recupero.

L'acquisto e recupero deve di norma riguardare complessi edilizi o edifici nella loro interezza, e non singoli alloggi.

1.6 ACQ Acquisto di immobili di nuova costruzione

In casi in cui si rilevino particolari situazioni di emergenza abitativa tali da rendere necessaria una azione tempestiva e con risultati immediati, può essere previsto l'acquisto di immobili nuovi o interamente recuperati, alle seguenti condizioni:

- gli alloggi devono corrispondere ad un intero fabbricato o ad una porzione di fabbricato gestibile autonomamente senza gravami condominiali e quindi con autonomia funzionale rispetto all'uso delle parti comuni;
- gli immobili di nuova costruzione o integralmente recuperati, devono essere completamente ultimati, liberi da persone, conformi allo strumento urbanistico vigente, in possesso di agibilità, immediatamente accessibili ed assegnabili; il soggetto proprietario degli immobili ultimati offerti in vendita deve farsi carico degli eventuali oneri e lavori di manutenzione e pulizia degli alloggi che si rendessero necessari per consegnare gli stessi in perfetto stato locativo;
- Gli immobili non devono essere gravati da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, vincoli di qualsiasi natura e specie, derivanti anche da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali o obbligatori; eventuali vincoli o gravami esistenti alla data di presentazione della proposta devono essere estinti entro la data di acquisto.
- Gli immobili devono essere stati realizzati senza contributi o finanziamenti pubblici, oppure offerti previa rinuncia agli stessi e relativa restituzione prima dell'atto di compravendita, anche con modalità di defalcamento dal prezzo riconoscibile.

1.7 URB Urbanizzazioni primarie e secondarie

Laddove espressamente previsto dai provvedimenti di localizzazione degli interventi, possono essere oggetto di finanziamento opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria strettamente connesse con l'edilizia residenziale sociale in realizzazione.

2. DETERMINAZIONE 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 o a parziale contributo pubblico valgono le definizioni già contenute nel D.M. del Ministro dei LL.PP. 5 agosto 1994, come di seguito specificate:

2.1 superficie utile abitabile (Su) - si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto di muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio e degli sguinci di porte e finestre;

Sono da considerarsi ricompresi nella Su tutti i vani interni agli alloggi aventi h min pari 2.70 e comunque tutti i vani ancorchè aventi altezze inferiori che siano qualificati Su dai vigenti regolamenti edilizi comunali.

Per gli interventi destinati a particolari finalità sociali, i locali destinati a

- soggiorno comune
- sale di incontro polivalenti
- cucina e sala da pranzo collettiva, e locali accessori
- locali per assistenza medica e/o domestica
- locale controllo e vigilanza, alloggio per guardania
- sala lettura comune
- sala attività motorie o fisioterapia
- locale lavanderia comune

vengono considerati servizi residenziali di stretta pertinenza degli alloggi, e la loro superficie complessiva, nel limite del 40% di quella destinata agli alloggi, è considerata a tutti gli effetti Superficie Utile residenziale. La superficie destinata a tali locali, eventualmente eccedente il limite suddetto, viene considerata Superficie non residenziale

2.2 superficie non residenziale (Snr) - si intende la superficie risultante dalla somma

delle superfici di **pertinenza degli alloggi (Snr all.)** e di quelle di **pertinenza dell'organismo abitativo (Snr org.)**.

Costituiscono SNR di pertinenza degli alloggi:

- logge;
- terrazze, balconi e porzioni di lastrici solari quando praticabili e accessibili dalle singole unità immobiliari;
- scale interne alle singole unità immobiliari;
- cantine;
- soffitte e sottotetti non abitabili. Nei sottotetti non abitabili non devono essere realizzate predisposizioni per l'allacciamento di impianti idrici, di scarico acque bianche e/o nere, di riscaldamento, telefonici, elettrici ad esclusione di quelli per l'illuminazione artificiale. Le finiture murarie e i relativi piani di calpestio devono essere realizzati con finiture al rustico.

Costituiscono SNR di pertinenza dell'organismo abitativo:

- androne di ingresso,
- vano scala condominiale,
- disimpegni di spazi condominiali,
- pilotis, porticati liberi,

- volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza,

misurati al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;

La superficie delle scale va calcolata una sola volta in proiezione orizzontale dal primo all'ultimo gradino compresi i pianerottoli intermedi ed è considerata non residenziale (Snr). Tale modalità di calcolo si applica anche nel caso di alloggi duplex o case a schiera.

La Snr del vano ascensore si calcola una sola volta in proiezione orizzontale.

2.3 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 autorimesse e posti macchina coperti devono intendersi le autorimesse interrato e in linea fuori-terra, provviste di propria struttura in muratura e chiusura, tale da renderle pertinenti agli alloggi.
- Per spazi di manovra devono intendersi quelli relativi alle autorimesse coperte oggetto di finanziamento, ad esclusione degli spazi scoperti ivi compreso lo scivolo d'accesso.

2.4 non costituiscono né Su né Snr le superfici dei seguenti elementi:

- porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;
- lastrici solari, non direttamente collegati alle singole unità immobiliari;

3. MODALITA' DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA

3.1 interventi di nuova edificazione

- **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 computate entro i limiti di seguito stabiliti:

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

- **la superficie non residenziale (Snr)** sarà computata ai fini del finanziamento fino ad un massimo del 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;

- **la superficie parcheggi (Sp)** sarà computata ai fini del finanziamento fino ad un massimo del **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, fino ad un massimo del 60 per cento della s.u., in presenza di organismi abitativi in cui sia prevalente il numero di alloggi con superficie utile abitabile (Su) inferiore a 60 mq;

3.2 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,.

$$Sc = Su + Snr\ totale + Sp$$

3.3 interventi di recupero secondario:

- **la superficie complessiva (Sc)** è costituita dalle superfici abitabili aumentata del 70 per cento

della somma delle superfici non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti di pertinenza dell'alloggio.

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

3.4 interventi di acquisto e recupero:

per la sola verifica del limite massimo di costo di cui all'art. 4, **la superficie complessiva** (Sc) è costituita dalla somma delle superfici utili abitabili, delle superfici nette non residenziali e delle superfici per parcheggi.

$$(Sc = Su + Snr\ totale + Sp).$$

4. DOTAZIONI E REQUISITI MINIMI ALLOGGI

4.1 Ogni alloggio deve essere consegnato finito, fruibile, agibile, immediatamente assegnabile e completo in ogni sua parte, comprese le sistemazioni esterne, in modo da garantire la regolarità dell'unità immobiliare rispetto ai progetti approvati, e alle relative condizioni di sicurezza, di igiene e di salubrità,.

4.2 Limitatamente agli interventi di Nuova Costruzione, la Superficie Utile di ogni alloggio dovrà essere compresa tra un min. di 30 mq e un max. di 95 mq. (salvo le eccezioni di cui al D.M. n. 236/1989).

Gli alloggi situati al piano terra saranno progettati con particolare attenzione per l'accessibilità di una utenza anziana o svantaggiata.

All'interno dell'organismo abitativo dovrà essere previsto uno spazio specifico a carattere collettivo, destinato ad uso polivalente, utilizzabile per varie esigenze dell'utenza insediata, quali gioco bambini ala coperto, sala condominiale, ecc. La superficie di tale spazio fa parte della Snr dell'organismo abitativo.

La tabella di cui all'allegato "A" definisce, per ciascun taglio dimensionale, la superficie utile abitabile di riferimento, il numero dei posti letto, di camere da letto e di servizi igienici, nonché le dimensioni minime degli spazi accessori di pertinenza di ciascun alloggio:

Ogni alloggio dovrà essere dotato dei seguenti accessori:

- ripostiglio interno;
- balcone o loggia;
- ripostiglio esterno o cantina;
- posto auto coperto in garage pluriuso o box auto singolo.

Qualora la progettazione edilizia dell'intervento preveda la realizzazione di box auto singoli, la dotazione del ripostiglio esterno o cantina diviene facoltativa.

E' in alternativa consentita la realizzazione di posti auto scoperti assegnati in resede pertinenziale ancorchè non computati ai fini della Sp. Dovrà in ogni caso essere garantito almeno un posto auto ad alloggio.

Qualora il rispetto di norme impositive di carattere comunale, o comunque di altre esigenze normative, comporti la deroga alle presenti disposizioni, tali condizioni e norme devono essere opportunamente certificate dal Comune ed allegate al progetto iniziale

5. ARTICOLAZIONE DEI COSTI

5.1 Costo Massimo Riconoscibile

Il Costo Massimo riconoscibile è il risultato dell'applicazione del Costo Riconoscibile Unitario relativo ad ogni intervento (massimale di costo), alle superfici dell'intervento stesso.

Fermo restando l'entità del finanziamento assegnato per ogni intervento, il limite massimo di costo da applicare si intende quello aggiornato alla data dell'effettivo inizio dei lavori, salvo quando non altrimenti previsto negli atti di programmazione e/o assegnazione delle risorse.

Nel limite del relativo massimale di costo, per ogni intervento il Costo massimo effettivo non può essere superiore al Costo Massimo Riconoscibile.

In caso di particolari esigenze di carattere esecutivo, formale o tipologico comportino un superamento del Costo Massimo Riconoscibile, può essere richiesta una deroga motivata, ed il costo eccedente resta ad esclusivo carico del soggetto attuatore che provvede con il concorso di risorse proprie.

5.2 Nuova Costruzione

Il **Costo Massimo Riconoscibile di Nuova Costruzione (C.M.R.N.)** è costituito dalla somma delle seguenti voci:

A) C.R.N. Costo di Realizzazione Tecnica che rappresenta il costo riconosciuto dall'operatore / soggetto attuatore per gli interventi di nuova edificazione, comprensivo di:

- Adozione di differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento di cui alla delib. GRT n. 328/96;
- Incremento di cui a delib. GRT. N. 49/2011: oneri da sostenere in merito all'adozione di normative relative al rendimento energetico e bioedilizia, Costruzioni in zone sismiche e Sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al D. Lgs 311/2006, D.M. 14.01.2008 e D. Lgs 81/2008 e s.m.i.

B) Oneri Complementari costituiti dalle seguenti voci:

- spese tecniche e generali: progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche (max 11% C.R.N)
- prospezioni geognostiche e/o indagini preliminari
- imprevisti
- area ed urbanizzazioni ex agevolata (spesa documentata, nel limite massimo di €mq 307,00)
- area ed urbanizzazioni ex sovvenzionata (15% C.R.N. Solo nel caso di spesa documentata, nel limite massimo di €mq 307,00)

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui alle lettere A e B espressiva del **C.M.R.N.** non ecceda il limite massimo del medesimo costo unitario applicato alla superficie complessiva S_c (come da tabella dei massimali allegata), da incrementarsi per gli interventi di edilizia sovvenzionata della voce Iva gravante.

NUOVA EDIFICAZIONE			
	TIPOLOGIA A SCHIERA	TIPOLOGIA IN LINEA	TIPOLOGIA A TORRE
	a mq. di Sc. euro	a mq. di Sc. euro	a mq. di Sc. euro
Costo di realizzazione tecnica (C.R.N.)	1290,87	1266,30	1229,39
Costo Massimo Riconoscibile (C.M.R.N.)	1816,33	1787,60	1744.45

Ove necessario per motivi dovuti alla complessità e/o onerosità delle opere, è consentito un incremento massimo del C.R.N. pari al 10%, fermo restando il limite massimo del C.M.R.N.,

C) oneri demolizione:

In caso di interventi che prevedano la demolizione di edifici preesistenti e la conseguente nuova edificazione, è riconosciuto un costo aggiuntivo, da documentare a consuntivo, nel limite massimo di 160 €/mq

5.3 Recupero Primario

Il **Costo Massimo Riconoscibile di Recupero Primario (C.M.R.P.)** è costituito dalla somma delle seguenti voci:

A) C.R.P. Costo di Realizzazione Tecnica che rappresenta il costo riconosciuto dall'operatore / soggetto attuatore per gli interventi di Recupero Primario, comprensivo di

- Adozione di differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento di cui alla delib. GRT n. 328/96;
- Incremento di cui a delib. GRT. N. 49/2011: oneri da sostenere in merito all'adozione di normative relative al rendimento energetico e bioedilizia, Costruzioni in zone sismiche e Sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al D. Lgs 311/2006, D.M. 14.01.2008 e D. Lgs 81/2008 e s.m.i. ;
- demolizioni di superfetazioni;
- difficoltà di attrezzature di cantiere e trasporto materiali;
- demolizioni e dismissioni di utenze;
- adeguamento a particolari prescrizioni antisismiche.

B) Oneri Complementari costituiti dalle seguenti voci:

- spese tecniche e generali: progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche (max 13% C.R.P)
- rilievi e indagini preliminari
- imprevisti
- urbanizzazioni ed allacciamenti

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che

la somma degli elementi di cui alle lettere A e B espressiva del **C.M.R.N.** non ecceda il limite massimo del medesimo costo unitario applicato alla superficie complessiva Sc (come da tabella dei massimali allegata) da incrementarsi per gli interventi di edilizia sovvenzionata della voce Iva gravante.

Ove necessario per motivi dovuti alla complessità e/o onerosità delle opere, è consentito un incremento massimo del C.R.N. pari al 10%, fermo restando il limite massimo del C.M.R.P.

5.4 Recupero Secondario

Il **Costo Massimo Riconoscibile di Recupero Secondario (C.M.R.S.)** è costituito dalla somma delle seguenti voci:

A) C.R.S. Costo di Realizzazione Tecnica che rappresenta il costo riconosciuto dall'operatore / soggetto attuatore per gli interventi di Recupero Secondario, comprensivo di

- Adozione di differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento di cui alla delib. GRT n. 328/96;
- Incremento di cui a delib. GRT. N. 49/2011: oneri da sostenere in merito all'adozione di normative relative al rendimento energetico e bioedilizia e Sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al D. Lgs 311/2006 e D. Lgs 81/2008 e s.m.i. ;
- difficoltà di attrezzature di cantiere e trasporto materiali.

B) **Oneri Complementari** costituiti dalle seguenti voci:

- spese tecniche e generali: progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche (max 14% C.R.S.)
- imprevisti

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui alle lettere A e B espressiva del **C.M.R.S.** non ecceda il limite massimo del medesimo costo unitario applicato alla superficie complessiva Sc (come da tabella dei massimali allegata) da incrementarsi per gli interventi di edilizia sovvenzionata della voce Iva gravante.

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO			
RECUPERO PRIMARIO	a mq. di Sc. euro	RECUPERO SECONDARIO	a mq. di Sc. euro
Costo di realizzazione tecnica del recupero primario (C.R.P.)	1020,28	Costo di realizzazione tecnica del recupero secondario (C.R.S.)	487,59
Costo Massimo Riconoscibile di recupero primario (C.M.R.P.)	1340,94	Costo Massimo Riconoscibile di recupero secondario (C.M.R.S.)	596,81

Ove necessario per motivi dovuti alla complessità e/o onerosità delle opere, è consentito un incremento massimo del C.R.S. pari al 10%, fermo restando il limite massimo del C.M.R.S..

5.5 Manutenzione Straordinaria

Il **Costo Massimo Riconoscibile di Manutenzione Straordinaria (C.M.R.M.)** è costituito dalla somma delle seguenti voci:

A) C.R.M. Costo di realizzazione tecnica che rappresenta il costo riconosciuto dall'operatore / soggetto attuatore per gli interventi di Manutenzione Straordinaria, comprensivo di

- difficoltà di attrezzature di cantiere e trasporto materiali.

B) Oneri Complementari costituiti dalle seguenti voci:

- spese tecniche e generali: progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche (max 18% C.R.M.)
- imprevisti

MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
	a mq. di Sc. euro
Costo di realizzazione tecnica di manutenzione straordinaria (C.R.M.)	401,74
Costo Massimo Riconoscibile di manutenzione straordinaria (C.M.R.M.)	514,22

Ove necessario per motivi dovuti alla complessità e/o onerosità delle opere, è consentito un incremento massimo del C.R.M. pari al 10%, fermo restando il limite massimo del C.M.R.M.,

5.6 Acquisto e recupero

Nel caso in cui fosse necessario procedere all'acquisto dell'edificio da recuperare, il Costo Massimo Riconoscibile **C.M.R.A.** è costituito dalla somma dei costi degli interventi di recupero, da valutarsi secondo i criteri precedentemente indicati per gli interventi di recupero primario e recupero secondario con l'applicazione dei relativi costi massimi e dei costi di acquisizione dell'immobile comprensivi degli oneri notarili

RECUPERO DI EDIFICI DA ACQUISIRE	
	a mq. di Sc. euro
Costo Massimo Riconoscibile di Acquisto e Recupero (C.M.R.A.)	2032,17

In caso di particolari esigenze di acquisto di immobili con particolari caratteristiche formali o tipologiche che comportino un superamento del Costo Massimo Riconoscibile, può essere richiesta una deroga motivata, ed il costo di acquisto eccedente resta ad esclusivo carico del soggetto attuatore, che provvede con il concorso di risorse proprie.

5.7 Acquisto alloggi pronti

Nel caso in cui fosse necessario procedere all'acquisizione di edifici il costo totale, determinato con le modalità precedentemente stabilite per la nuova edificazione, comprensive degli oneri notarili, non potrà eccedere i seguenti importi da incrementarsi con la voce I.V.A. gravante:

ACQUISTO IMMOBILI DI NUOVA COSTRUZIONE			
	a mq. di Sc. euro		
Costo Totale (C.ACQ.)	TIPOLOGIA A SCHIERA	TIPOLOGIA IN LINEA	TIPOLOGIA A TORRE
	1816,33	1787,60	1744.45

Eventuali diversi costi unitari possono essere definiti nell'ambito di specifici programmi in relazione alle particolari esigenze e particolarità dei programmi stessi.

6. CRONOPROGRAMMA E TEMPI DI REALIZZAZIONE

Ogni programma di intervento deve essere corredato da specifico cronoprogramma, che indichi con chiarezza i termini di inizio e fine dei lavori.

I termini suddetti possono essere sospesi per documentate cause di forza maggiore certificate dal Comune.

In caso di ritardi non giustificati relativi al rispetto del termine di fine dei lavori, il relativo contributo subirà una diminuzione pari alla somma derivante dall'applicazione della seguente formula:

$$\frac{\text{contributo/finanziamento} \times 0,10 \times \text{giorni di ritardo}}{\text{durata appalto}}$$

In nessun caso tale riduzione può incidere sulle condizioni relative ai beneficiari finali degli alloggi

7. NORMA TRANSITORIA

Le presenti norme si applicano a tutti i nuovi interventi il cui provvedimento di localizzazione, attribuzione del finanziamento o contributo ed individuazione del soggetto attuatore sia successivo alla data di pubblicazione sulla banca dati degli atti amministrativi della Regione Toscana dell'atto di cui la presente disciplina costituisce allegato.

I relativi massimali di costo verranno aggiornati, insieme a quelli fino ad ora vigenti, sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale

ALLEGATO "A"

CATEGORIA	POSTI LETTO n°	TAGLIO DIMENSIONALE	SUP. UTILE RIFERIMENTO mq	CAMERE DA LETTO n°	SERVIZI (dotazione min.)	LOGGIA, TERRAZZA O BALCONE	RIPOSTIGLIO	CANTINA
Alloggi piccoli	1	A	30-40	-	B*	Superficie minima mq 3,60 e profondità pari ad almeno m. 1,20	Superficie minima mq 1,50	Superficie minima mq 2,50
	2	B	40,01-55	1	B*			
Alloggi medi	3	C	55,01-65	2	B			
	4	D	65,01-80	2	B			
Alloggi grandi	5	E	80,01-90	3	B+s			
	6	F	90,01-95	3	B+s			

B = servizio igienico dotato di aerazione diretta (facoltativa in alloggi di taglio A-B) completo di lavabo, W.C., bidet, vasca o doccia e predisposizione per lavatrice.

s = servizio igienico dotato di almeno lavabo e W.C.