



Unione Europea  
Repubblica Italiana  
**Regione Siciliana**  
**Assessorato delle Infrastrutture e della Mobilità**  
**Dipartimento delle Infrastrutture e della Mobilità**  
**e dei Trasporti**  
Servizio 6 – Insediamenti Abitativi – Contributi  
U.O. S6.02

### Il Dirigente Generale

- Visto lo Statuto della Regione;
- Vista la legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni e, in particolare, l'art. 4, lettera g), che dispone che le Regioni provvedono a definire i costi massimi ammissibili, nell'ambito dei limiti stabiliti dal comitato per l'edilizia residenziale presso il Ministero dei lavori pubblici;
- Vista la legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- Vista la legge 8 febbraio 2001, n. 21;
- Viste le leggi regionali 20 dicembre 1975, n. 79 e 5 dicembre 1977, n. 95, recanti norme per l'incentivazione dell'attività delle cooperative edilizie;
- Vista la legge 24 luglio 1997, n. 25 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto il decreto ministeriale 5 agosto 1994 del Ministero dei lavori pubblici, contenente le *«Determinazioni dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata»*;
- Vista la circolare 16 gennaio 1995, n. 28/Segr. del Ministero dei lavori pubblici, inerente il sopracitato decreto ministeriale 5 agosto 1994;
- Vista la circolare 9 gennaio 1996, n. 218/ 24/3 del Ministero dei lavori pubblici;
- Visto il decreto dell'Assessore per i lavori pubblici del 5 luglio 2007, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, con il quale si è proceduto alla *“Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ...”*
- Visto il decreto del Ministero delle infrastrutture e trasporti 22 aprile 2008, avente ad oggetto *“Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea”* pubblicato nella G.U. n. 146 del 24 giugno 2008;
- Visto il decreto dell'Assessore per le infrastrutture e la mobilità del 7 luglio 2010, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana del 23 luglio 2010, n. 33, che definisce le caratteristiche tecniche costruttive per gli interventi di bioedilizia di cui all'art. 3 della L. R. 23 marzo 2010, n. 6;
- Visto il decreto 27 febbraio 2013 di questo Assessorato, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 2 alla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 13 del 15/3/2013, con il quale è stato approvato il nuovo prezzario unico per i lavori pubblici;
- Visti i decreti del 7 marzo 2013 di questo Assessorato, pubblicati nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 16, del 29 marzo 2013, con i quali sono stati rideterminati, rispettivamente, il *“Nuovo limite massimo di costo per interventi di edilizia residenziale agevolata ed agevolata convenzionata - nuova edificazione”* ed i *“Nuovi limiti massimi di costo per interventi di edilizia residenziale agevolata ed agevolata convenzionata - recupero primario e secondario, completamento immobili, ricostruzione immobili, acquisizione immobile costruito e ultimato”*;
- Considerato che la recente evoluzione normativa che prevede la nuova definizione di “edilizia residenziale sociale” rende necessario un adeguamento dei massimali di costo e la loro riunificazione in un unico massimale, secondo la definizione di “alloggio sociale” introdotta dal Decreto Ministeriale 22 aprile 2008, sopra citato;
- Considerato per quanto sopra, che è necessario pervenire alla unificazione dei massimali di costo per l'edilizia agevolata convenzionata (sia quelli relativi agli interventi di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457 e quelli relativi alla legge regionale 20 dicembre 1975, n. 79 e legge regionale 5 dicembre 1977, n.95), che quelli relativi alla edilizia

sovvenzionata;  
Ravvisata la necessità di procedere all'incremento del limite massimo di costo per gli interventi di *“edilizia residenziale sociale”*, anche a seguito delle variazioni percentuali dell'indice ISTAT generale Nazionale del costo di costruzione di un fabbricato verificatosi nel periodo giugno 2013 – giugno 2015

## **Decreta:**

### **Art. 1.**

Il limite massimo di costo per gli interventi di edilizia residenziale sociale (edilizia agevolata convenzionata; interventi di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, alla legge regionale 20 dicembre 1975, n. 79 e alla legge regionale 5 dicembre 1977, n.95; interventi di edilizia sovvenzionata; programmi di edilizia sperimentale, programmi integrati, contratti di quartiere II, nonché per tutti i programmi di edilizia sociale che prevedono anche la realizzazione di alloggi sociali in forma di partenariato pubblico privato), nel territorio della Regione siciliana, è così determinato:

## **1. NUOVA EDIFICAZIONE**

### **Costo totale dell'intervento (C.T.N.)**

Il costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.) è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

- 1.a) costo base, pari a 700,00 €/mq.;
- 1.b) oneri aggiuntivi al costo base per particolari situazioni dell'intervento specifico;
- 1.c) gradiente di prestazioni aggiuntive: 20% max del costo base;
- 1.d) oneri complementari.

Gli addendi di cui alle predette lettere 1.a), 1.b), 1.c) e 1.d) sono illustrati e quantificati nelle misure massime di cui ai successivi punti.

#### **1.a) Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.)**

Il costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) viene definito come il costo riconosciuto all'operatore per interventi di nuova edificazione ed è fissato nella misura massima di 910,00 (€ 700,00 costo base + € 210,00 oneri aggiuntivi al costo base) €/mq. di superficie complessiva (Sc). Lo stesso è comprensivo degli oneri aggiuntivi dovuti per la realizzazione delle opere di elevazione, fondazione e sistemazioni esterne.

Per le Isole minori il costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) è fissato nella misura massima di €/mq. 1.180,00.

#### **1.b) Oneri aggiuntivi al costo base**

Sono determinati dalle seguenti maggiorazioni, riferite alla superficie complessiva (Sc) e nella misura massima come di seguito riportate per:

- a) grado di sismicità: dal 4% al 16%;
- b) tipologia edilizia fino a due elevazioni fuori terra e/o per alloggi inclusi in interventi costruttivi di superficie utile abitabile (Su) non superiore a mq. 60: dal 3% al 6%;
- c) sistemazioni esterne onerose: 6%;
- d) fondazioni indirette o speciali: 12%.

Il maggiore onere di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d) deve essere compreso nell'importo massimo 210,00 €/mq. e deve essere comprovato da apposita relazione tecnica aggiuntiva a firma del progettista e/o direttore dei lavori e dagli elaborati di progetto.

#### **1.c) Gradiente di prestazioni aggiuntive**

Il «gradiente di prestazioni aggiuntive» è il differenziale che rappresenta i maggiori costi connessi alla qualità aggiuntiva dell'intervento con riferimento ai seguenti addendi:

##### **1.b.1) opere inerenti elementi di bioarchitettura:**

- utilizzo di materiali naturali per le costruzioni;
- smaltimento ecologico dei rifiuti (punti di raccolta differenziata ecc.);
- impianti elettrici biocompatibili (linee a stella anziché ad anello, schermatura dei cavi, disgiuntori, ecc.);
- architettura solare (torri di refrigerazione, pareti ventilate, masse-volano termiche, brise-soleil, ecc.);

- utilizzo di sottotetti a solaio piano;
  - impianti di pressurizzazione avanzati (autoclave) a velocità variabile con inverter integrato col corpo pompa verticale e con diffusori e giranti completamente in acciaio inox;
- 1.b.2) opere inerenti il risparmio energetico e idrico:
- utilizzo di fonti rinnovabili di energia (pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica integrati nelle superfici verticali, orizzontali e sui tetti, pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, ecc.);
  - sistemi di ventilazione naturale;
  - sistemi di cogenerazione e di riscaldamento e condizionamento a distanza;
  - predisposizione per allacci alle reti di teleriscaldamento;
  - utilizzo di caldaie a condensazione, a pellets, ecc.;
  - utilizzo delle acque piovane;
- 1.b.3) opere inerenti il miglioramento della qualità della vita:
- opere a verde;
  - spazi esterni per la socializzazione e svago attrezzati con elementi quali scivoli, altalene, campetti di bocce, ecc.;
  - elementi di arredo urbano;
  - opere antintrusione (porte blindate, grate di ferro per gli infissi di piano terra e/o rialzato, videocitofono, ecc.);
  - opere antisismiche inusuali (smorzatori sismici, ecc.).

Detti maggiori oneri dovranno essere certificati dal progettista e/o dal direttore dei lavori e dagli elaborati di progetto.

I costi per il gradiente di prestazioni aggiuntive afferenti l'intervento possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un massimo del 20% del costo base e nella misura massima di 140,00 €/mq.

#### ***1.d) Oneri complementari***

Gli oneri complementari saranno riferiti al costo base di realizzazione tecnica C.B.N. = 1.a) + 1.b) e sono ripartiti come di seguito:

- 1.c.1) spese tecniche e generali (progettazione, direzione dei lavori, gestione per appalto, collaudi, verifiche tecniche, spese per accatastamento, ecc.):  
Il suddetto onere è comprensivo anche delle spese derivanti dall'attuazione del decreto legislativo n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.
- 1.c.2) Rilievi, prospezioni geognostiche, prove di laboratorio, competenze per studi geologici geotecnici e, se del caso, indagini archeologiche;
- c.2.1 l'onere di cui al precedente punto obbliga alla redazione di una relazione geologica ed una geotecnica, esecutive. Le predette relazioni dovranno essere redatte conformemente a quanto disposto dal decreto del Ministero dei lavori pubblici dell'11 marzo 1988 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana 1 giugno 1988, n. 127) e successive modifiche ed integrazioni; inoltre la relazione geotecnica dovrà esplicitamente evidenziare il tipo di fondazione diretta, indiretta o speciale da realizzare;
- c.2.2 l'intervento costruttivo dovrà essere supportato anche dagli elaborati di cui sopra e dovrà specificatamente rappresentare le quote di imposta sia delle strutture di fondazione del fabbricato che di quelle relative alle eventuali opere di contenimento, strettamente necessarie, per le sistemazioni esterne;
- 1.c.3) imprevisti;
- 1.c.4) acquisizione area;
- 1.c.5) oneri di urbanizzazione;
- 1.c.6) oneri per allacciamenti (Enel, Telecom, autorizzazione allo scarico, acquedotto, ecc.);
- 1.c.7) spese varie (oneri promozionali, tasse, spese bancarie, spese notarili, ecc.).

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo massimo stabilito in € 420,00, tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1.a), 1.b) e 1.c), espressiva del costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in € 1.470,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc).

Per le isole minori il C.T.N. è fissato nella misura massima di €/mq. 1.911,00 per superficie complessiva (Sc).

Il Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) può essere incrementato del 15% per gli interventi costruttivi localizzati nelle città di Palermo, Catania e Messina e del 7% per quelli localizzati nei comuni con popolazione superiore ai 30000 abitanti, con la conseguenziale lievitazione del costo totale dell'intervento (C.T.N.).

I limiti massimi di intervento di cui sopra, dovranno essere incrementati – per l'edilizia sovvenzionata – dell'IIVA gravante.

Per la determinazione del costo totale dell'intervento inerente la realizzazione dei programmi costruttivi, i nuovi limiti massimi unitari di costo vanno applicati alla superficie complessiva (Sc), costituita dalla superficie utile abitabile (Su) aumentata fino al 60% delle superfici non residenziali (Snr) e della superficie parcheggi (Sc = Su + 0,60 Snr + 0,60 Sp).

NUOVA EDIFICAZIONE	
	MASSIMALI
<b>Costo base</b>	€/mq. 700,00
<i>Oneri aggiuntivi al costo base</i>	
Grado di sismicità: dal 4% al 16%	
Tipologia edilizia fino a due elevazioni f.t. e/o alloggi con Su < 60 mq.: dal 3% al 6%	
Sistemazioni esterne onerose: 6%	
Fondazioni indirette o speciali: 12%	≤ €/mq. 210,00
Complessivamente ≤ 30% del costo base	
<b>Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.)</b>	<b>€/mq. 910,00</b>
<i>Gradiente di prestazioni aggiuntive</i>	
Introduzione di elementi di bioarchitettura, risparmio energetico e idrico e miglioramento della qualità della vita	
Complessivamente ≤ 20% del costo base	≤ €/mq. 140,00
<b>Costo di realizzazione tecnica (C.R.N.)</b>	<b>≤ €/mq. 1.050,00</b>
<i>Oneri complementari</i>	
Spese tecniche e generali	
Rilievi, prospezioni geognostiche, ecc...	
Imprevisti	
Acquisizione area	
Oneri di urbanizzazione	
Oneri per allacciamenti	
Spese varie	
Complessivamente < 40% del C.R.N.	≤ €/mq. 420,00
<b>Costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.)</b>	<b>≤ €/mq. 1.470,00</b>

## 2. RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

### 2.1) RECUPERO PRIMARIO

Per recupero primario si intende il ripristino 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.

Il costo totale di realizzazione tecnica (C.T.P.) è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

**2.1.a) Costo base di realizzazione tecnica (C.B.P.), è pari a €975,00 ed è composto :**

dal costo base, che rappresenta il costo riconosciuto all'operatore per interventi di recupero primario, determinato in misura non maggiore a € 650,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc); a cui si aggiunge il **Costo per condizioni tecniche aggiuntive**.

Il costo per condizioni tecniche aggiuntive rappresenta i maggiori costi, riscontrabili nei casi sotto elencati e riferiti al costo base di realizzazione tecnica (C.B.P.):

- quando l'altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'art. 43, lettera a), della legge n. 457/1978, è superiore o uguale a mt. 4,5 e/o quando il rapporto mq. Lordo / mq. netto è superiore a 1,2: 7%;
- per demolizioni di superfetazioni: 5%;
- per particolari difficoltà di attrezzature di cantiere e di trasporto materiali: 5%;
- per demolizioni e dismissioni di utenze in casi di ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche: 3%;
- per interventi su edifici sottoposti a vincolo monumentale e/o a prescrizioni della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali: 10%;
- per interventi di adeguamento o miglioramento sismico - decreto ministeriale 24 gennaio 1986 e successive modifiche ed integrazioni: 20%.

Tale costo aggiuntivo può essere riconosciuto nel suo complesso fino ad un importo massimo stabilito di 325,00 €/mq.

**2.1.b) Gradiente di prestazioni aggiuntive**

Detto differenziale è definito come il costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento, che rappresenta le maggiorazioni di costo che possono riconoscersi all'operatore, fino ad un massimo del 20% del costo base di realizzazione tecnica (C.B.P.), di cui al punto precedente, nella misura massima di 130,00 €/mq.

Il «gradiente di prestazioni aggiuntive» consiste in un incentivo atto a promuovere, nel settore dell'edilizia residenziale sociale, un miglioramento qualitativo rispondente ad esigenze essenziali, come dettato al precedente punto 1.c) del presente decreto (nuova edificazione).

**Il costo di realizzazione tecnica del recupero primario (C.R.P.),** quale somma degli elementi di cui ai punti 2.1.a), 2.1.b) e 2.1.c), non può eccedere il limite massimo di € 1.105,00 per mq. di superficie complessiva (Sc).

**2.1.d) Oneri complementari**

Gli oneri complementari, espressi in riferimento al costo di realizzazione tecnica (C.R.P.), sono come di seguito ripartiti:

- spese tecniche e generali (progettazione, direzione dei lavori, gestione per appalto, collaudi, verifiche tecniche, spese catastali, tabelle millesimali, piano di sicurezza, ecc.); detto onere è comprensivo anche delle spese derivanti dall'attuazione del D. Lgs. n. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni;
- rilievi, prospezioni, geognostiche ed indagini preliminari;
- imprevisti;
- oneri di urbanizzazione;
- oneri per allacciamenti (enel, telecom, autorizzazione allo scarico, acquedotto, tasse comunali, ecc.);
- condizioni aggiuntive, connesse alla localizzazione dell'intervento e relative ad oneri complementari alla realizzazione tecnica, la cui determinazione qualitativa e quantitativa è demandata al progettista e/o direttore dei lavori.

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo massimo stabilito in €. 442,00, tale che la somma degli elementi di cui ai punti 2.1.a), 2.1.b), 2.1.c) e 2.1.d), espressiva del costo totale dell'intervento di recupero primario (C.T.P.), non ecceda il limite massimo di € 1.547,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc).

Per le isole minori il C.T.P. è stabilito in €/ mq. 2.000,00.

Per la determinazione del costo totale dell'intervento inerente la realizzazione dei programmi costruttivi, i nuovi limiti massimi unitari di costo vanno applicati alla superficie complessiva (Sc), costituita dalla superficie utile abitabile (Su) aumentata delle superfici non residenziali (Snr) e della

superficie parcheggi ( $Sc = Su + Snr + Sp$ ).

Il limite del costo di realizzazione tecnica (C.R.P.) è incrementato del 10% per gli interventi di recupero localizzati nelle città di Catania, Palermo e Messina, e del 5% per quelli localizzati negli altri comuni capoluogo di provincia e nei comuni con più di 30.000 abitanti.

I limiti massimi di intervento di cui sopra, dovranno essere incrementati – per l'edilizia sovvenzionata – dell'IVA gravante.

RECUPERO PRIMARIO	
	MASSIMALI
<b>Costo base di realizzazione tecnica (C.B.P.)</b>	<b>€/mq. 650,00</b>
<i>Condizioni tecniche aggiuntive al costo base</i>	
Altezza virtuale $\geq$ mt. 4,5 e/o mq. lordo/netto è superiore $\geq$ 1,2 7%	
Demolizioni di superfetazioni 5%	
Difficoltà di attrezzature di cantiere e di trasporto materiali 5%	
Demolizioni e disallacci in ristrutturazioni 3%	
Interventi su edifici sottoposti a vincolo monumentale e/o prescrizioni Sovrintendenza BB.CC.AA. 10%	
Adeguamento o miglioramento sismico 20%	
Complessivamente $\leq$ 50% del costo base	$\leq$ €/mq. 325,00
<i>Gradiente di prestazioni aggiuntive</i>	
Introduzione di elementi di bioarchitettura, risparmio energetico e idrico e miglioramento della qualità della vita	
Complessivamente $\leq$ 20% del costo base	$\leq$ €/mq. 130,00
<b>Costo di realizzazione tecnica (C.R.P.)</b>	<b><math>\leq</math> €/mq. 1.105,00</b>
<i>Oneri complementari</i>	
Spese tecniche e generali	
Rilievi, prospezioni geognostiche, ecc...	
Imprevisti	
Oneri di urbanizzazione	
Oneri per allacciamenti	
Complessivamente $<$ 40% del C.R.P.	$\leq$ €/mq. 442,00
<b>Costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.P.)</b>	<b><math>\leq</math> €/mq. 1.547,00</b>

## 2.2) RECUPERO SECONDARIO

Per recupero secondario si intende il ripristino dell'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 al recupero primario.

Il costo totale di recupero secondario (C.T.S.) è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

### 2.2.a) Costo base di realizzazione tecnica (C.B.S.)

Il costo base di realizzazione tecnica (C.B.S.) rappresenta il costo riconosciuto all'operatore, per interventi di recupero secondario, ed è determinato in misura non maggiore a € 490,00 per metro quadrato di superficie complessiva ( $Sc$ );

### **2.2.b) *Gradiente di prestazioni aggiuntive***

Definito come il costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento di recupero secondario, rappresenta le maggiorazioni di costo che possono riconoscersi all'operatore, fino ad un massimo del 20% del costo base di realizzazione tecnica (C.B.S.) di cui al punto precedente, nella misura massima di 98,00 €/mq.

Il « gradiente di prestazioni aggiuntive » consiste in un incentivo atto a promuovere, nel settore dell'edilizia residenziale sociale, un miglioramento qualitativo rispondente ad esigenze essenziali, come dettato al precedente punto l.c) del presente decreto (nuova edificazione);

### **2.2.c) *Costo per condizioni tecniche aggiuntive***

Rappresenta i maggiori costi di realizzazione tecnica rispetto ai punti 2.2.a) e 2.2.b), riscontrabili nei seguenti casi:

- quando l'altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'art. 43, lettera a), della legge n. 457/1978, è superiore o uguale a mt. 4,5 e/o quando il rapporto mq.lordo / mq.netto è superiore a 1,2: 7%;
- per particolari difficoltà di attrezzature di cantiere e di trasporto materiali: 3%;
- per interventi su edifici sottoposti a vincolo monumentale e/o prescrizioni della Soprintendenza per i beni culturali ed ambientali: 10%.

Tale costo aggiuntivo può essere riconosciuto nel suo complesso fino ad un importo massimo stabilito di 98,00 €/mq.

**Il costo di realizzazione tecnica del recupero secondario (C.R.S.),** quale somma degli elementi di cui ai punti 2.2.a), 2.2.b) e 2.2.c), non può eccedere il limite massimo del medesimo costo stabilito in €. 686,00 per mq. di superficie complessiva (Sc).

Per le isole minori il costo base di realizzazione tecnica (C.B.S.) è elevato ad un massimo di 637,00 €/mq. per superficie complessiva (Sc), oltre gli eventuali oneri per condizioni tecniche aggiuntive e differenziale di qualità, come precedentemente definiti.

### **2.2.d) *Oneri complementari***

Gli oneri complementari, espressi in riferimento al costo di realizzazione tecnica (C.R.S.), sono come di seguito ripartiti per i seguenti fattori di costo:

- spese tecniche e generali (progettazione, direzione dei lavori, spese dell'appalto, collaudi, verifiche tecniche, spese catastali, ecc.);
- imprevisti;
- condizioni aggiuntive, connesse alla localizzazione dell'intervento e relative ad oneri complementari alla realizzazione tecnica, la cui determinazione qualitativa e quantitativa è demandata al progettista e/o direttore dei lavori.

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad importo massimo stabilito in €. 205,00, tale che la somma degli elementi di cui ai punti 2.2.a), 2.2.b), 2.2.c) e 2.2.d), espressiva del costo totale dell'intervento di recupero secondario (C.T.S.), non ecceda il limite massimo di €. 891,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc).

Per le isole minori il C.T.S. è fissato in €. 1.158,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc).

Per la determinazione del costo totale dell'intervento inerente la realizzazione dei programmi costruttivi, i nuovi limiti massimi unitari di costo vanno applicati alla superficie complessiva (Sc), costituita dalla superficie utile abitabile (Su) aumentata delle superfici non residenziali (Snr) e della superficie parcheggi (Sc = Su + 0,70 Snr + 0,70 Sp).

Il limite del costo di realizzazione tecnica (C.R.S.) è incrementato del 10% per gli interventi di recupero localizzati nelle città di Catania, Palermo e Messina e del 5% per quelli localizzati nei comuni capoluogo di provincia e negli altri comuni con più di 30.000 abitanti.

I limiti massimi di intervento di cui sopra, dovranno essere incrementati – per l'edilizia sovvenzionata – dell'IIVA gravante.

RECUPERO SECONDARIO	
	MASSIMALI
<b>Costo base di realizzazione tecnica (C.B.S.)</b>	<b>€/mq. 490,00</b>
<i>Gradiente di prestazioni aggiuntive</i> Introduzione di elementi di bioarchitettura, risparmio energetico e idrico e miglioramento della qualità della vita Complessivamente $\leq 20\%$ del costo base	$\leq$ €/mq. 98,00
<i>Condizioni tecniche aggiuntive al costo base</i> Altezza virtuale $\geq$ mt. 4,5 e/o mq. lordo/netto è superiore $\geq 1,2$ 7% Difficoltà di attrezzature di cantiere e di trasporto materiali 3% Interventi su edifici sottoposti a vincolo monumentale e/o prescrizioni Sovrintendenza BB.CC.AA. 10% Complessivamente $\leq 20\%$ del costo base	$\leq$ €/mq. 98,00
<b>Costo di realizzazione tecnica (C.R.S.)</b>	<b><math>\leq</math> €/mq. 686,00</b>
<i>Oneri complementari</i> Spese tecniche e generali Imprevisti Oneri complementari Complessivamente $< 30\%$ del C.R.S.	$\leq$ €/mq. 205,00
<b>Costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.S.)</b>	<b><math>\leq</math> €/mq. 891,00</b>

### 3. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per manutenzione straordinaria, si intende l'insieme delle 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, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Il costo totale di manutenzione straordinaria (C.T.M.) è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

#### 3.a) Costo base di realizzazione tecnica (C.B.M.)

Rappresenta il costo riconosciuto all'operatore, per interventi di manutenzione straordinaria, ed è fissato in misura non maggiore a € 490,00 per mq. di superficie complessiva (Sc);

#### 3.b) Costo per condizioni tecniche aggiuntive

Rappresenta i maggiori costi di realizzazione tecnica applicabili nei seguenti casi:

- quando l'altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'art. 43, lettera a), della legge n. 457/1978, è superiore o uguale a mt. 4,5 e/o quando il rapporto mq.lordo / mq.netto è superiore a 1,2: 7%;
- per particolari difficoltà di attrezzature di cantiere e di trasporto materiali: 3%;
- per edifici costruiti antecedentemente al 1967: 7%;
- per risanamento igienico-sanitario connesso a dispersioni di liquami nei terreni di fondazioni: 8%.

Tale costo aggiuntivo può essere riconosciuto nel suo complesso fino ad un importo massimo stabilito di 122,00 €/mq.

Il **costo di realizzazione tecnica (C.R.M.)**, quale somma del costo base di realizzazione tecnica (C.B.M.) e dei costi per condizioni tecniche aggiuntive, è fissato nel limite massimo di €. 612,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc).

Per le isole minori il costo base di realizzazione tecnica (C.B.M.) è elevato ad un massimo di €. 637,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), oltre gli eventuali oneri per condizioni tecniche aggiuntive, come precedentemente definiti.



### 3.c Oneri complementari

Gli oneri complementari, per i seguenti fattori di costo, sono espressi in maggiorazione al costo di realizzazione tecnica (C.R.M.):

- spese tecniche e generali (progettazione, direzione dei lavori, spese dell'appalto, collaudi, verifiche tecniche, spese catastali, ecc.);
- imprevisti.

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad importo massimo stabilito in € 122,00, tale che la somma degli elementi di cui ai punti 3.a), 3.b) e 3.c), espressiva del costo totale dell'intervento di manutenzione secondaria (C.T.M.) non ecceda il limite massimo di costo stabilito in €. 734,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc).

Per le isole minori il C.T.M. è, quindi, fissato in €/mq. 954,00.

Il limite del costo di realizzazione tecnica (C.T.M.) è incrementato del 10% per gli interventi di recupero localizzati nelle città di Catania, Palermo e Messina, e del 5% per quelli localizzati nei comuni capoluogo di provincia e negli altri comuni con più di 30.000 abitanti.

I limiti massimi di intervento di cui sopra, dovranno essere incrementati – per l'edilizia sovvenzionata – dell'IVA gravante.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA	
	MASSIMALI
<b>Costo base di realizzazione tecnica (C.B.M.)</b>	<b>€/mq. 490,00</b>
<i>Condizioni tecniche aggiuntive al costo base</i>	
Altezza virtuale $\geq$ mt. 4,5 e/o mq. lordo/netto è superiore $\geq$ 1,2	
7%	
Difficoltà di attrezzature di cantiere e di trasporto materiali	
3%	
edifici costruiti precedentemente al 1967	
7%	
risanamento igienico-sanitario connesso a dispersioni	
di liquami nei terreni di fondazioni	
8%	
Complessivamente $\leq$ 25% del costo base	$\leq$ €/mq. 122,00
<b>Costo di realizzazione tecnica (C.R.M.)</b>	<b><math>\leq</math> €/mq. 612,00</b>
<i>Oneri complementari</i>	
Spese tecniche e generali	
Imprevisti	
Complessivamente $<$ 20% del C.R.M.	$\leq$ €/mq. 122,00
<b>Costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.M.)</b>	<b><math>\leq</math> €/mq. 734,00</b>

## 4. RECUPERO EDIFICI DA ACQUISIRE

Nel caso in cui sia necessario procedere alla acquisizione dell'edificio da recuperare, il costo totale (C.T.R.), costituito dalla somma dei costi degli interventi di recupero (primario e/o secondario) e/o di quelli della manutenzione straordinaria, da valutarsi secondo i criteri di cui ai punti precedenti del presente decreto e dei costi di acquisizione dell'immobile comprensivi degli oneri notarili, non può eccedere, riferito al metro quadrato di superficie complessiva (Sc), il limite massimo di € 2.000,00.

Il suddetto limite di 2.000,00 €/mq. va utilizzato esclusivamente per i casi sopra elencati e, comunque, nel rispetto dei limiti massimi di costo del recupero primario, secondario e della manutenzione straordinaria.

Il limite del costo totale è incrementato del 10% per gli interventi di recupero localizzati nelle città di Catania, Palermo e Messina, e del 5% per quelli localizzati nei comuni capoluogo di provincia e negli altri comuni con più di 30.000 abitanti.

Per le isole minori il limite del costo totale è fissato in € 2.600,00 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc).

I limiti massimi di intervento di cui sopra, dovranno essere incrementati – per l'edilizia sovvenzionata – dell'IVA gravante.

#### *Art. 2.*

##### *Ambito di applicazione*

I massimali di costo riportati nel presente decreto si applicano a tutti gli interventi di edilizia residenziale sociale (edilizia agevolata convenzionata; interventi di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, alla legge regionale 20 dicembre 1975, n. 79 e alla legge regionale 5 dicembre 1977, n.95; interventi di edilizia sovvenzionata; programmi di edilizia sperimentale, programmi integrati, contratti di quartiere II, nonché per tutti i programmi di edilizia sociale che prevedono anche la realizzazione di alloggi sociali in forma di partenariato pubblico privato), per i quali, alla data di pubblicazione del presente decreto, non è stata ancora presentata a questo Assessorato la documentazione tecnico-amministrativa.

#### *Art. 3.*

##### *Quadri tecnici*

Ai fini dell'applicazione dei limiti massimi di costo previsti dal presente decreto, i progetti debbono essere corredati dei dati metrici e parametrici di cui agli articoli precedenti e debitamente sottoscritti, secondo modelli adeguatamente modificati e pubblicati – contestualmente al presente decreto – nel sito istituzionale del Dipartimento infrastrutture, mobilità e trasporti, distinti per tipologia di intervento.

#### *Art. 4.*

##### *Determinazione delle 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 edilizia residenziale a totale o parziale contributo dello Stato o della Regione, valgono le seguenti definizioni ;

a) 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;

b) superficie non residenziale (Snr) – si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza degli alloggi (quali logge, balconi, cantinole e soffitte) e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo (quali androne d'ingresso, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali a servizio della residenza) misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni;

c) superfici parcheggi (Sp) – si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti, di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra.

2. Per gli interventi di nuova edificazione :

2.a. la superficie non residenziale (Snr), dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Il limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo;

2.b. la superficie parcheggi (Sp), dovrà essere contenuta entro il 45% della superficie utile abitabile. Il limite del 45% si intende non per singolo alloggio, ma riferito al totale della superficie utile (Su) dell'organismo abitativo;

2.c. la superficie complessiva (Sc), è costituita dalla superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie parcheggi, cioè :

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

3. Per gli interventi di recupero primario e di manutenzione straordinaria, la superficie complessiva è costituita dalla somma delle superfici utili abitabili, delle superfici nette non residenziali e dalla superfici per parcheggi coperti.

4. Per gli interventi di recupero secondario è costituita dalle superfici abitabili aumentata del 70% della somma delle superfici non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti di pertinenza dell'alloggio.

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

Art. 5.

Pubblicazione

Il presente decreto sarà pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione siciliana e sul sito internet dell'Assessorato regionale dei lavori pubblici.

Palermo, 09 DIC 2015

F.TO      Il Dirigente Generale  
Dott. Fulvio Bellomo