

DECRETO MINISTRO LAVORI PUBBLICI 5 AGOSTO 1994

Nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata.*

(Gazzetta Ufficiale n. 194 del 20 agosto 1994)

IL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI PRESIDENTE DEL COMITATO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

Visto il decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036;

Vista la legge 5 agosto 1978, n. 457, e in particolare:

l'art. 3, lettera n), che prevede che il Comitato per l'edilizia residenziale stabilisce periodicamente i limiti massimi che le regioni e le provincie autonome di Trento e Bolzano devono osservare nella determinazione dei costi ammissibili per gli interventi di edilizia residenziale pubblica;

l'art. 4, lettera g), che stabilisce che le regioni provvedono a definire i costi massimi ammissibili, nell'ambito dei limiti definiti dal CER;

l'art. 42 che prevede che il Comitato per l'edilizia residenziale provvede alla formulazione della normativa tecnica nazionale;

l'art. 43 che definisce le caratteristiche tecniche degli edifici e delle abitazioni;

Visto il decreto ministeriale 26 aprile 1991, n. 61⁽¹⁾, e successive modificazioni⁽²⁾, che stabilisce i limiti massimi di costo per l'edilizia sovvenzionata;

Visto il decreto ministeriale 26 aprile 1991, n. 62⁽¹⁾, che stabilisce i limiti massimi di costo per l'edilizia agevolata;

Considerato che il comitato esecutivo del CER, nella seduta del 20 aprile 1994, ha approvato un documento contenente i criteri relativi alla determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata;

Vista la delibera adottata dal CER nella seduta del 20 luglio 1994, con la quale sono stati determinati i nuovi limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata;

Decreta:

TITOLO I NUOVA EDIFICAZIONE

Art. 1

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

1) costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.), che rappresenta il costo, riconosciuto all'operatore, per interventi di nuova edificazione. Tale costo è determinato dalle regioni e dalle provincie autonome di Trento e Bolzano in misura variabile tra L. 800.000 e L. 1.050.000 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), così come determinata all'art.6, anche in funzione delle condizioni localizzative e geomorfologiche delle aree;

2) differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento, che rappresenta le migliora-

zioni di costo da riconoscersi in relazione alle indicazioni fornite dalle regioni e dalle provincie autonome di Trento e Bolzano con riferimento:

a) alla dotazione dell'intervento di polizze assicurative postume decennali o di maggiore durata a garanzia dei rischi di costruzione negli anni successivi alla ultimazione dello stesso;

b) all'adozione di un piano di qualità relativo all'intervento e/o al programma di manutenzione;

c) al miglioramento del comfort ambientale con riferimento agli aspetti acustici ed igrometrici;

3) oneri complementari, che comprendono i seguenti elementi:

spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, ecc.);

prospezioni geognostiche e, se del caso, indagini archeologiche;

accantonamento imprevisti;

acquisizione area e urbanizzazioni;

condizioni aggiuntive, connesse alla localizzazione dell'intervento e relative ad oneri complementari alla realizzazione tecnica, la cui determinazione qualitativa quantitativa è demandata alle regioni e alle provincie autonome di Trento e Bolzano.

La dotazione di polizze di cui al punto 2), lettera a), costituisce elemento imprescindibile dall'intervento.^(2bis)

I costi per la qualità aggiuntiva dell'intervento possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un massimo del 15% del costo base di realizzazione tecnica, comunque, fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1) e 2), espressiva del costo di realizzazione tecnica dell'intervento di nuova edificazione (C.N.R.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in L. 1.200.000 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.).

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2) e 3), espressiva del costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in L. 1.700.000 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'IVA gravante.

TITOLO II RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Art. 2

(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 com-

prese le fondazioni, il risanamento delle murature, delle scale, delle coperture e delle parti comuni degli impianti compresi gli allacciamenti.

Il costo totale del recupero (C.T.P.) è costituito dalla somma dei seguenti addendi:

1) costo base di realizzazione tecnica (C.B.P.) che rappresenta il costo, riconosciuto all'operatore, per interventi di recupero primario. Tale costo è determinato dalle regioni e dalle provincie autonome di Trento e Bolzano in misura variabile tra L. 480.000 e L. 630.000 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), così come determinata all'art. 6, anche in funzione delle condizioni localizzative e geomorfologiche delle aree;

2) differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento, che rappresenta le maggiorazioni di costo da riconoscersi, fino al massimo del 15% del costo base di realizzazione tecnica, in relazione alle indicazioni fornite dalle regioni e dalle provincie autonome di Trento e Bolzano con riferimento:

a) alla dotazione dell'intervento di polizze assicurative postume decennali o di maggiore durata a garanzia dei rischi di costruzione negli anni successivi alla ultimazione dello stesso;

b) all'adozione di un piano di qualità relativo all'intervento e/o al programma di manutenzione;

c) al miglioramento del comfort ambientale con riferimento agli aspetti acustici ed igrotermici;

3) costi per condizioni tecniche aggiuntive, che rappresentano i maggiori costi di realizzazione tecnica rispetto a quelli indicati ai punti 1) e 2), riscontrabili nei seguenti casi:

a) quando l'altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'art. 43, lettera a) della legge 5 agosto 1978, n.457, è superiore o uguale a 4,5 ml e/o quando il rapporto mq lordo/mq netto è superiore a 1,2;

b) per demolizioni di superfetazioni;

c) per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto materiali;

d) per demolizioni e dismissioni di utenze in casi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;

e) in presenza di particolari situazioni la cui determinazione qualitativa e quantitativa è demandata alle regioni e alle provincie autonome di Trento e Bolzano;

4) oneri complementari che comprendono i seguenti elementi:

spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, ecc.);

rilievi e indagini preliminari;

accantonamento per imprevisti;

urbanizzazioni;

condizioni aggiuntive, connesse alla localizzazione dell'intervento e relative ad oneri complementari alla realizzazione tecnica, la cui determinazione qualitativa e quantitativa è demandata alle regioni e alle provincie autonome di Trento e Bolzano.

La dotazione di polizze assicurative di cui al punto 2), lettera a), costituisce elemento imprescindibile dall'intervento.^(2bis)

I costi per condizioni tecniche aggiuntive possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2) e 3), espressiva del costo di realizzazione tecnica del recupero primario (C.R.P.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in L. 880.000 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.).

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2), 3) e 4), espressiva del costo totale dell'intervento di recupero primario (C.T.P.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in L. 1.270.000 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'IVA gravante.

Art. 3

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.

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

1) costo base di realizzazione tecnica (C.B.S.) che rappresenta il costo, riconosciuto all'operatore, per interventi di recupero secondario. Tale costo è determinato dalle regioni e dalle provincie autonome di Trento e Bolzano in misura variabile tra L. 310.000 e L. 350.000 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), così come determinata all'art. 6;

2) differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva dell'intervento, che rappresenta le maggiorazioni di costo da riconoscersi, fino al massimo del 10% del costo base di realizzazione tecnica, in relazione alle indicazioni fornite dalle regioni e dalle provincie autonome di Trento e Bolzano con riferimento:

a) alla dotazione dell'intervento di polizze assicurative postume decennali o di maggiore durata a garanzia dei rischi di costruzione negli anni successivi alla ultimazione dello stesso;

b) all'adozione di un piano di qualità relativo all'intervento e/o al programma di manutenzione;

c) al miglioramento del comfort ambientale con riferimento agli aspetti acustici ed igrotermici;

3) costi per condizioni tecniche aggiuntive, che rappresentano i maggiori costi di realizzazione tecnica rispetto a quelli indicati ai punti 1) e 2), riscontrabili nei seguenti casi:

a) quando l'altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'art. 43, lettera a) della legge 5 agosto 1978, n. 457, è superiore o uguale a 4,5 ml e/o quando il rapporto mq lordo/mq netto è superiore a 1,2;

b) per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto materiali;

c) in presenza di particolari situazioni, la cui determinazione qualitativa e quantitativa è demandata alle regioni e alle provincie autonome di Trento e Bolzano;

4) oneri complementari, che comprendono i seguenti elementi:

spese tecniche e generali (progettazione, direzione lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, ecc.);

accantonamento per imprevisti;

condizioni aggiuntive, connesse alla localizzazione dell'intervento e relative ad oneri complementari alla realizzazione tecnica, la cui determinazione qualitativa e quantitativa è demandata alle regioni e alle provincie autonome di Trento e Bolzano.

La dotazione di polizze assicurative di cui al punto 2), lettera a), costituisce elemento imprescindibile dall'intervento.^(2bis)

I costi per condizioni tecniche aggiuntive possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2) e 3), espressiva del costo di realizzazione tecnica del recupero secondario (C.R.S.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in L. 470.000 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.).

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2), 3) e 4), espressiva del costo totale dell'intervento di recupero secondario (C.T.S.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in L. 600.000 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'IVA gravante.

Art. 4

Recupero di edifici da acquisire

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 articoli 2 e 3 del presente decreto, e dei costi di acquisizione dell'immobile, comprensivi degli oneri notarili, non può eccedere, riferito a metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), così come determinata all'art. 6, il limite massimo di L. 2.030.000, da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'IVA gravante.

Lo stesso limite di L. 2.030.000 si applica sia nel caso in cui, unitamente all'acquisizione, siano effettuati entrambi gli interventi di recupero primario e secondario, o il solo intervento di recupero primario, o il solo intervento di recupero secondario.

TITOLO III

Manutenzione straordinaria

Art. 5

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

1) costo base di realizzazione tecnica (C.B.M.) che è determinato dalle regioni e dalle provincie autonome di Trento e Bolzano in misura variabile tra L. 350.000 e L. 390.000 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), così come determinata all'art. 6;

2) costi per condizioni tecniche aggiuntive, che rappresentano i maggiori costi di realizzazione tecnica riscontrabili nei seguenti casi:

a) quando l'altezza virtuale, calcolata ai sensi dell'art. 43, lettera a), della legge 5 agosto 1978, n. 457, è superiore o uguale a 4,5 ml e/o quando il rapporto mq lordo/mq netto è superiore a 1,2;

b) per particolari difficoltà di attrezzatura di cantiere e di trasporto materiali;

c) quando ricorrono particolari condizioni, la cui determinazione qualitativa e quantitativa è demandata alle singole regioni e alle provincie autonome di Trento e Bolzano;

3) oneri complementari, che comprendono i seguenti elementi:

spese tecniche e generali (progettazione, direzione

lavori, gestione dell'appalto, collaudi e verifiche tecniche, ecc.);

accantonamento per imprevisti.

I costi per condizioni tecniche aggiuntive possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1) e 2), espressiva del costo di realizzazione tecnica dell'intervento di manutenzione straordinaria (C.R.M.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in L. 480.000 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.).

Gli oneri complementari possono essere riconosciuti nel loro complesso fino ad un importo tale che la somma degli elementi di cui ai punti 1), 2) e 3), espressiva del costo totale dell'intervento di manutenzione straordinaria (C.T.M.), non ecceda il limite massimo del medesimo costo stabilito in L. 620.000 per metro quadrato di superficie complessiva (S.C.), da incrementarsi, per gli interventi di edilizia sovvenzionata, dell'IVA gravante.

TITOLO IV

Determinazione delle superfici

Art. 6

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 dello Stato 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) 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 gli interventi di nuova edificazione:

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;

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. Alla suddetta percentuale si potrà derogare in presenza di organismi abitativi composti prevalentemente da alloggi di superficie utile abitabile (Su) inferiore a 60 mq;

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

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

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 delle superfici per parcheggi coperti.

Per gli interventi di recupero secondario:

la superficie complessiva è costituita dalle superfici abitabili aumentata del 70% della somma delle superfici non residenziali e delle superfici per parcheggi coperti di pertinenza dell'alloggio.

Per gli interventi di recupero 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.

TITOLO V

Applicazione dei limiti massimi
di costo in ambito regionale

Art. 7

Le regioni e le provincie autonome di Trento e Bolzano stabiliscono il costo base di realizzazione tecnica degli interventi di nuova edificazione e disciplinano le maggiorazioni da riconoscere per i singoli elementi di costo aggiuntivi al costo base di realizzazione tecnica delle diverse tipologie d'intervento, compresi quelli costituenti gli oneri complementari, entro i limiti massimi di maggiorazione e di costo di cui agli articoli 1, 2, 3, 4 e 5.

Le regioni e le provincie autonome di Trento e Bolzano autorizzano, dandone comunicazione al Segretariato generale del CER, deroghe motivate al limite massimo di costo totale dell'intervento per maggiori costi dell'area e degli oneri di urbanizzazione o di acquisizione degli immobili con possibilità di accantonamento delle risorse in fase di programmazione degli interventi.

Le regioni e le provincie autonome di Trento e Bolzano possono individuare costi totali di intervento inferiori o superiori a quelli massimi stabiliti dagli articoli 1, 2, 3, 4 e 5 sulla base delle specifiche situazioni territoriali, ferme restando le quantità fisiche da realizzare.

TITOLO VI

Ambito programmatico di applicazione

Art. 8

I costi definiti ai sensi del presente decreto si applicano

a tutti gli interventi finanziati con le disponibilità ripartite con delibera CIPE 21 dicembre 1993, come modificata⁽³⁾ in data 16 marzo 1994. Gli stessi costi possono essere applicati, in alternativa a quelli stabiliti con decreto ministeriale 26 aprile 1991, n. 61⁽¹⁾, secondo discrezionalità dell'ente appaltante, agli interventi di edilizia sovvenzionata finanziati con risorse ripartite con delibere precedenti e non ancora appaltati, purché sia verificata la copertura finanziaria degli eventuali oneri derivanti da tale applicazione.

TITOLO VII

Ambito temporale di applicazione

Art. 9

Il limite di costo di realizzazione tecnica, definito dalle regioni e dalle provincie autonome di Trento e Bolzano ai sensi del presente decreto, può essere aggiornato, annualmente, sulla base della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fra il mese di giugno 1994 e il mese di giugno di ciascun anno successivo.

Il limite di costo totale dell'intervento è parimenti incrementato dello stesso importo, stabilito in valore assoluto, per l'aggiornamento dei costi di realizzazione tecnica.

Tale aggiornamento decorre dal mese successivo alla data di comunicazione della variazione dell'indice ISTAT suddetto da parte del Segretariato generale del CER.

TITOLO VIII

Quadri tecnico-economici (Q.T.E.)

Art. 10

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 secondo i modelli che all'uopo saranno aggiornati e predisposti dal Segretariato generale del Comitato per l'edilizia residenziale.⁽⁴⁾

* V. anche circolare CER 16/01/1995 n. 28, in G.U. n. 104/1995 - Not. ER n. 4/1995; v. anche Atti Seminario ANIACAP 27/06/1995 con Relazione introduttiva in Not. ER n. 2/1996.

1. Riportato in G.U. n. 116/1991 e Not. ERP n. 10/1991.

2. Le modifiche sono state apportate con D.M. LL.PP. 06/02/1992 n. 1814 in G.U. n. 6/1992 - Not. ERP n. 6/1992.

2bis. Tale comma, con D.M. LL.PP.-CER 23/04/1996 n. 141 (in Not. ER n. 10/1996), è stato così sostituito: "La dotazione di polizze assicurative di cui al punto 2/a, fermo restando quanto previsto dai commi 3 e 4 dell'art. 30 della legge 2 giugno 1995, n. 216, non costituisce elemento imprescindibile dall'intervento fino all'approvazione da parte del comitato esecutivo del CER dello schema di polizza assicurativa tipo da definire da parte del Segretario generale del CER."

3. Invero la delibera CIPE 21/12/1993 è stata sostituita dalla delibera CIPE 16/03/1994.

4. V. i modelli appresso riportati, approvati con decreto Segretariato Generale CER 04/07/1996 n. 81/Seg.

AVVERTENZA AI QUADRI TECNICI ECONOMICI (QTE)

Nelle pagine che precedono è riportato il decreto ministeriale 5 agosto 1994 che, modificando i precedenti DD.MM., ha stabilito i nuovi massimali di costo per l'edilizia sovvenzionata ed agevolata.

All'art. 10 il suddetto D.M. prevede la predisposizione, da parte del CER, dei nuovi modelli dei quadri tecnico-economici che sono stati approvati con decreto Segretariato Generale CER 4 luglio 1996 n. 81/Seg. e che di seguito si riportano:

- EDILIZIA SOVVENZIONATA

- | | |
|--------------------------------|--------|
| • Nuove costruzioni | QTE SN |
| • Recupero patrimonio edilizio | QTE SR |
| • Manutenzione straordinaria | QTE SM |

- EDILIZIA AGEVOLATA

- | | |
|--------------------------------|--------|
| • Nuove costruzioni | QTE AN |
| • Manutenzione straordinaria | QTE AM |
| • Recupero patrimonio edilizio | QTE AR |

Ciascuno dei suddetti QTE è accompagnato da una "guida alla compilazione" redatta sempre dal CER, che viene ugualmente riportata.