

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE IN LOCALITÀ ARDINGHI
PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Stima dei costi per gli alloggi a canone sostenibile

La stima dei costi è stata condotta in relazione ai “Limiti di costo di interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata” di cui al decreto dirigenziale n° 265 del 26.9.2012 della regione Campania – Area generale di coordinamento A.G.C. 16 - Governo del Territorio, Beni Ambientali e Paesaggistici.

	COSTI			
	Il costo totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.) è costituito dalla somma dei seguenti addendi:			
		% del C.B.N.	Costi	Totali
1	Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.) che rappresenta il costo, riconosciuto all'operatore, per gli interventi di nuova edificazione. Tale costo è determinato in € 820,00/mq di superficie complessiva, così come determinata ai sensi dell'art. 6 del suddetto decreto, con i seguenti incrementi: C.B.N.	1,00	€ 820,00	
2	Differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva che rappresenta le maggiorazioni di costo da riconoscersi sul costo base di realizzazione tecnica con riferimento alla qualità energetica ed ambientale del progetto per una architettura sostenibile e all'adozione del programma di manutenzione e del piano di gestione, per cui si riconosce un incremento percentuale massimo sul C.B.N. del 36%. I parametri tecnici ed economici inerenti il piano di qualità dell'intervento e le caratteristiche del programma di manutenzione sono riportate all'art. 7 del decreto dirigenziale;	0,36x C.B.N.	€ 295,20	

3	<p>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:</p> <p>a) intervento in zona sismica: maggiorazione max sul C.B.N.: per la zona 3 (S=6): 6%; per la zona 2 (S=9): 9%; per la zona 1 (S=12): 12%;.</p>	0,09x C.B.N.	€ 73,80	
1+2+3	<p>La somma degli elementi di cui ai punti 1, 2) e 3), espressiva del costo di realizzazione tecnica dell'intervento di nuova edificazione (C.R.N.), quindi, non potrà eccedere il limite massimo del medesimo costo stabilito in € 1.254,60 (C.B.N.x 1,53) per mq di superficie complessiva (Sc).</p> <p style="text-align: right;">C.R.N.</p>			€ 1.189,00
4	<p>Oneri complementari, che comprendono i seguenti elementi:</p> <p>a2) oneri per la realizzazione e la manutenzione per due anni delle urbanizzazioni primarie, quali parcheggi pertinenziali, aree a verde e aree destinate allo svago di uso comune, nonché i costi per la rimozione di preesistenti containers, baracche, ecc. da sostituire; maggiorazione massima sul C.R.N. 10%;</p>	0,05x C.R.N.	€ 59,45	
	<p>b) oneri accessori per allacci acqua, luce, gas telefoni; maggiorazione massima sul C.R.N. 5%;</p>	0,03x C.R.N.	€ 35,67	
	<p>c) spese tecniche e generali (comprendenti oneri per la progettazione, direzione lavori, spese di pubblicità, gestione dell'appalto, collaudo statico, collaudo tecnico-amministrativo, verifiche tecniche, I.V.A. e C.N.P.A.I.A. sulle spese tecniche, etc.): maggiorazione massima sul C.R.N.: 15% (di cui max il 3% per pubblicità e gestione appalto);</p>	0,12x C.R.N.	€ 142,68	
	<p>d) spese tecniche per la redazione dei piani di sicurezza ai sensi del D.l.vo 81/2008, sia in fase di progettazione che di esecuzione, comprensive di I.V.A. e C.N.P.A.I.A.: maggiorazione massima sul C.R.N.: 5%;</p>	0,05x C.R.N.	€ 59,45	

	e) spese per indagini specifiche necessarie per il perseguimento della qualità energetica e ambientale di cui al precedente art. 1): maggiorazione massima sul C.R.N.: 3%;	0,03x C.R.N.	€ 35,67	
	f) prospezioni geognostiche, eventuali indagini archeologiche, rilievi e saggi (comprehensive di oneri complementari): maggiorazione massima sul C.R.N.: 3%;	0,03x C.R.N.	€ 35,67	
	g) accantonamento per eventuali maggiori oneri - utilizzabile a seguito di specifica autorizzazione regionale – per smaltimento amianto, accordi bonari ex art 12 D.P.R. 554/99, ecc., (incluse spese per commissione assegnazione alloggi). In tale fondo di accantonamento vanno a confluire anche le somme derivanti dai ribassi d'asta: maggiorazione massima sul C.R.N.: 12%.	0,12x C.R.N.	€ 142,68	
1+2+3+4	Costo totale dell'intervento di nuova edificazione per gli alloggi a canone sostenibile. C.T.N.			€1.700,27

Superfici utili degli alloggi a canone sostenibile

Lotto fondiario (vedi Tavola 4)	N° alloggi Tipo A mq 50	N° alloggi Tipo B mq 65	N° alloggi Tipo C mq 75	N° alloggi Tipo D mq 90	N° alloggi Tipo H1 mq 53
Lotto D	4	3	5	3	1
Lotto E	4	3	5	3	1
Lotto F	4	3	5	3	1
N° 48 alloggi	12	9	15	9	3
Superficie utile degli alloggi a canone sostenibile (m ² 3.279) così ripartita secondo la tipologia: subtotali	m² 600	m² 585	m² 1.125	m² 810	m² 159

STIMA DEL COSTO DELL'INTERVENTO

Su = superficie utile abitabile	mq 3.279
Snr + Sp = superficie non residenziale + superfici parcheggi (stima)	mq 1.818
SC=superficie complessiva=Su+60%(Snr+Sp)	mq 4.370
COSTO DELL'INTERVENTO = SC x € 1.700,27=	€ 7.430.179,90
IMPREVISTI (ca. 0,95% del costo dell'intervento)	€ 69.820,10
TOTALE (I.V.A. inclusa come per legge)	€ 7.500.000,00