

**DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

**TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)**

| Classi di superfici<br>( mq. ) | Alloggi<br>( n. ) | Superficie utile<br>abitabile<br>( mq. ) | Rapporto rispetto<br>al totale<br>su | % Incremento<br>(art. 5 ) | % Incremento per<br>classi di superficie |
|--------------------------------|-------------------|--|--------------------------------------|---------------------------|--|
| ( 1 )                          | ( 2 )             | ( 3 )                                    | (4) = (3) : Su                       | ( 5 )                     | (6) = (4) x (5)                          |
| ≤ 95                           |                   |  |                                      | 0                         |  |
| > 95 → 110                     |                   |  |                                      | 5                         |  |
| > 110 → 130                    |                   |  |                                      | 15                        |  |
| > 130 → 160                    |                   |  |                                      | 30                        |  |
| > 160                          |                   |  |                                      | 50                        |  |
|                                |                   | Su                                       | SOMMA                                |                           |  |

i1

**TABELLA 2 – Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2 )**

| DESTINAZIONI                                       |  | Superficie netta di<br>servizi e accessori<br>( mq. ) |
|--|--|---|
|  | ( 7 )  | ( 8 )   |
| a  | Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza |   |
| b  | Autorimessa<br>□ singole □ collettive  |   |
| C  | Androni d'ingresso e porticati liberi  |   |
| d  | Logge e balconi  |   |
| * $\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\dots\dots \%$ |  | Snr   |

**TABELLA 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 5)**

| Intervalli di variabilità<br>del rapporto<br>percentuale :<br>$\frac{Snr}{Su} \times 100 / Su$ | Ipotesi che<br>ricorre | % incremento |
|--|------------------------|--------------|
| ( 9 )  | ( 10 )                 | ( 11 )       |
| ≤ 50   | □                      | 0            |
| > 50 → 75  | □                      | 10           |
| > 50 → 100   | □                      | 20           |
| > 100  | □                      | 30           |

i 2

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

**TABELLA 4 – Incremento per particolari caratteristiche (art. 7 )**

| Sigla<br>( 17 )  | Denominazione<br>( 18 )           | Superficie<br>( 19 ) |
|------------------|-----------------------------------|----------------------|
| 1 Su ( art. 3 )  | Superficie utile abitabile        |                      |
| 2 Snr ( art. 2 ) | Superficie netta non residenziale |                      |
| 3 60% Snr        | Superficie ragguagliata           |                      |
| 4= 1+3           | Superficie complessiva            |                      |

| Numero di<br>caratteristiche<br>( 12 ) | Ipotesi che<br>ricorre<br>( 13 ) | % increm.<br>( 14 ) |
|--|----------------------------------|---------------------|
| 0                                      | □                                | 0                   |
| 1                                      | □                                | 10                  |
| 2                                      | □                                | 20                  |
| 3                                      | □                                | 30                  |
| 4                                      | □                                | 40                  |
| 5                                      | □                                | 50                  |

**SUPERFICIE PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI (art. 9)**

| Sigla         | Denominazione                      | Superficie |
|---------------|------------------------------------|------------|
| ( 20 )        | ( 21 )                             | ( 22 )     |
| 1 Sn (art. 9) | Superficie netta non residenziale  |            |
| 2 Sa (art. 9) | Superficie accessori               |            |
| 3 60% Sa      | Superficie ragguagliata            |            |
| 4= 1+3        | Superficie totale non residenziale |            |

i 3

|   |                           |
|---|---------------------------|
| CLASS<br>E<br>EDIFICI<br>O  | MAG<br>GIOR<br>AZIO<br>NE |
| ( 15 )  | ( 16 )                    |
| TOTALE INCREMENTI<br>$i = i1 + i2 + i3$<br>La classe dell'edificio e la relativa maggiorazione si individuano in base a quanto prescritto dall'art. 8 del D.M. 10 maggio 1977 riportato nella pagina seguente |                           |

A COSTO DI COSTRUZIONE .....=

B COSTO A mq. DI COSTRUZIONE MAGGIORATO  $A \times ( 1 + \frac{M}{100} )$  .....=

C COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO ( Sc + St ) x B .....=

|         |
|---------|
| €       |
| €       |
| €/mq.   |
| € ..... |

DECRETO MINISTERO LAVORI PUBBLICI 10 MAGGIO 1977, N. 801  
DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI  
( G. U. N. 146 DEL 31.05.1977 )

Omissis

Art. 1

Costo unitario di costruzione

Il costo di costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito al metro quadrato di superficie è pari all'85% di quello stabilito con decreto ministeriale 3 ottobre 1975, numero 9816, emesso ai sensi dell'art. 8 della legge 1° novembre 1965, n. 1179.

Art. 2

Superficie complessiva ( Sc )

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori ( Snr ), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ( Su = Su + 60% Snr ).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano :

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

Art. 3

Superficie utile abitabile ( Su )

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Art. 4

Edifici con caratteristiche tipologiche superiori

Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla legge n. 1179 del 1° novembre 1965, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiori al 50%, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabiliti nei successivi art. 5, 6 e 7 per ciascuno dei seguenti elementi :

- a) superficie utile abitabile ( Su );
- b) superficie netta non residenziale di servizi e accessori ( Snr );
- c) caratteristiche specifiche.

Art. 5

Incremento relativo alla superficie utile abitabile ( I<sub>1</sub> )

L'incremento percentuale in funzione della superficie è stabilito in rapporto alle seguenti classi di superficie utile abitabile :

- 1) oltre 95 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati inclusi : 5%;
- 2) oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi : 15%;
- 3) oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi : 30%;
- 4) oltre 160 metri quadrati : 50%.

Per ciascun fabbricato l'incremento percentuale relativo alla superficie utile abitabile è dato dalla somma dei valori ottenuti moltiplicando gli incrementi percentuali di cui al precedente comma per i rapporti tra la superficie utile abitabile degli alloggi compresi nelle rispettive classi e la superficie utile abitabile dell'intero edificio.

Art. 6

Incremento relativo alla superficie non residenziale ( I<sub>2</sub> )

L'incremento percentuale in funzione della superficie per servizi ed accessori relativi all'intero edificio è stabilito come appresso, con riferimento alla percentuale di incidenza della superficie netta totale di servizi ed accessori ( Snr ) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio ( Su ) :

- oltre il 50 e fino al 75% compreso : 10%;
- tra il 75 e il 100% compreso : 20%;
- oltre il 100% : 30%.

Art. 7

Incremento relativo a caratteristiche particolari ( I<sub>3</sub> )

Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 10% :

- 1) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
- 2) scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o incendi;
- 3) altezza libera netta di piano superiore a m. 3,00 o a quella minima prescritta da norme regolamentari. Per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale;
- 4) piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- 5) alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

Art. 8

Classi di edifici e relative maggiorazioni

Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli articoli 5, 6 e 7 si sommano ai fini della determinazione delle classi di edifici.

Le classi degli edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'art. 6 della legge 23 gennaio 1977, n. 10, sono così individuate :

- classe I : percentuale di incremento fino a 5 inclusa : nessuna maggiorazione;
- classe II : percentuale di incremento da 5 a 10 inclusa : maggiorazione del 5%;
- classe III : percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa : maggiorazione del 10%;
- classe IV : percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa : maggiorazione del 15%;
- classe V : percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa : maggiorazione del 20%;
- classe VI : percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa : maggiorazione del 25%;
- classe VII : percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa : maggiorazione del 30%;
- classe VIII : percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa : maggiorazione del 35
- classe IX : percentuale di incremento da 40 a 55 inclusa : maggiorazione del 40%;
- classe X : percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa : maggiorazione del 45%;
- classe XI : oltre il 50% inclusa : maggiorazione del 50%.

Art. 9

Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali ( St )

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previste ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente art. 8, qualora la superficie netta ( Sn ) di detti ambienti e dei relativi accessori ( Sa ), valutati questi ultimi al 50%, non sia superiore al 15% della superficie utile abitabile.

Art. 10

Omissis

Art. 11  
Prospetto

Il procedimento per l'applicazione del presente decreto è riepilogato nell'allegato prospetto.