



## DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

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

Classi di superficie mq.	Numero Alloggi	Superficie utile per singolo alloggio	Rapporto rispetto al totale della superficie utile presente nell'edificio	Incremento %	Incremento % per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su totale	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95mq					
> 95 ≤ 110					
> 110 ≤ 130					
> 130 ≤ 160					
> 160 mq					

TOTALE .....

### **Tabella “a”**

Superficie accessoria residenziale (art. 2)

Destinazioni		Sommatoria
(7)		(8)
a	Cantine, sottotetti praticabili, locali ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio della residenza	mq.
b	Autorimesse	mq.
c	Androni d'ingresso e porticati	mq.
d	Logge, balconi, terrazze	mq.
TOTALE		mq.

Rapporto tra  $\frac{\text{Superficie accessoria}}{\text{Superficie utile}} \times 100 = \dots\dots\dots\%$

**TABELLA 2** – Incremento per servizi ed accessori residenziali (art. 6)

Scansione percentuale	Ipotesi che ricorre	% di incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	0	0
> 50 < 75	0	10
> 75 > 100	0	20
> 100	0	30

TOTALE.....

### **Tabella “b”**

Superfici residenziale utile ed accessoria (tabella riepilogativa)

Sigla	Denominazione	Superficie mq.
(17)	(18)	(19)
1	Su art. 3	Sup. utile
2	Snr art. 2	Sup. accessoria
3	60% Snr	Ragguagliata
S. c. 4 = 1 + 3	Sc art. 2	Superficie Totale Convenzionale

### Tabella "c"

Superfici per attività turistiche commerciali e direzionali, utile ed accessoria (da compilare se ricorre l'ipotesi di cui all'articolo 9)

Sigla		Denominazione	Superficie mq.
(21)		(22)	(23)
1	Su art.. 9	Sup. utile	mq.
2	Snr art . 9	Sup. accessoria	mq.
3	60% Snr	Ragguagliata	mq.
S. t. 4 = 1 + 3	Sc art. 9	Superficie Totale Convenzionale	mq.

### TABELLA 3 – Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	Incremento %
(12)	(13)	(14)
0	0	0
1	0	10
2	0	20
3	0	30
4	0	40
5	0	50

TOTALE.....

**TOTALE INCREMENTI = Tab.1+Tab.2+Tab.3** (art. 8)

Classe di edificio

Maggiorazione in %

.....

.....

.....

## Incrementi da applicare al costo di costruzione – DECRETO MINISTERIALE 10.05.1977 – stralcio

### articolo 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 costruito dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo articolo 3 e dal 60% del totale delle superfici utili non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre ( $Sc = Su + 60\% Snr$ ).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- Autorimesse singole o collettive;
- Androni di ingresso e porticati liberi;
- Logge e balconi;

I porticati sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

### Articolo 3 – Superficie utile abitabile (Su)

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

### Articolo 4 – edifici con caratteristiche tipologiche superiori

Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle a quelle considerate dalla legge 1179/1965 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 articoli 5, 6 e 7 per ciascuno dei seguenti elementi:

- Superficie utile abitabile (Su)
- Superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr)
- Caratteristiche specifiche.

### Articolo 5 – incremento relativo alla superficie utile abitabile

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

1. Oltre 95 mq e fino a 110 mq. inclusi  
5%
2. Oltre 110 mq e fino a 130 mq inclusi  
15%
3. Oltre 130 mq e fino a 160 mq inclusi  
30%
4. Oltre 160 mq  
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 superficie utile abitabile degli alloggi compresi nelle rispettive classi e la superficie utile abitabile dell'intero edificio.

### Articolo 7 – incremento relativo a caratteristiche particolari

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

1. Più di un ascensore per ogni scala se 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 di incendi;
3. Altezza libera netta di ciascun piano superiore a ml. 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.

### Articolo 8 – classi di edifici e relative maggiorazioni

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

Le classi di edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'articolo 6 della Legge 10/1977 sono così individuate:

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

### articolo 9 – Superfici per attività turistiche, commerciali, e direzionali (St)

Alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente articolo 8, qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa) valutati questi ultimi al 60% non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile.

<p><b>Articolo 6 – incremento relativo alla superficie non residenziale</b></p> <p>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 e accessori (Snr) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio (Su):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Oltre il 50 e fino al 75% compreso 10%</li> <li>2. Oltre il 75% e fino al 100% compreso 20%</li> <li>3. Oltre il 100% 30%</li> </ol>	<p><b>Articolo 10 – Costruzioni in zone sismiche o con sistemi non tradizionali.</b></p> <p>Per gli edifici da eseguire in zone sismiche e per quelli realizzati con sistemi costruttivi non tradizionali ai fini della determinazione del costo di cui al precedente articolo 1 non si applicano le maggiorazioni previste a tale titolo dalle vigenti disposizioni ai costi a mq. dell'edilizia agevolata.</p>
---	--

A) COSTO MASSIMO A MQ. DELL'EDILIZIA AGEVOLATA € .....

B) COSTO A MQ DI COSTRUZIONE MAGGIORATO DEL .....% € .....

C) COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO( S.c. + S. t.) mq x B) € .....

(tabella "b" + tabella "c")

**CALCOLO DEL CONTRIBUTO DOVUTO**

COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO €.....X (PERCENTUALE) .....% = €.....

**CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE**

A) PER NUOVA COSTRUZIONE/AMPLIAMENTO/RISTRUTTURAZIONE

PRIMARIE MC/MQ.	X EURO.MC/MQ.	= €.....
SECONDARIE MC/MQ.	X EURO.MC/MQ.	= €.....

B) CONTRIBUTO AGGIUNTIVO (trattamento/smaltimento rifiuti e sistemazione ambientale)

TRATT/SMALT. RIFIUTI: MQ.	X EURO/MQ.	= €.....
SISTEMAZ. AMBIENTALE: MQ.	X EURO/MQ.	= €.....

C) MONETIZZAZIONE STANDARD

VERDE: MQ	X EURO. MQ.	= €.....
PARCHEGGI: MQ.	X EURO. MQ.	= €.....

NOTA.....

.....

.....

Data,.....

Il progettista