

## Decreto Ministeriale 31 Maggio 1977

Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici

(Gazzetta Ufficiale n. 146 del 31 Maggio 1977)

Omissis

### Art. 1 - Costo unitario di costruzione

Il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito a metro quadrato di superficie è pari all'85% di quello stabilito con decreto ministeriale 3 ottobre 1973, 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 ( $Sc = Su + 60\% Snr$ ).

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 articoli 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 (i1)

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 (i2)

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): 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 (i3)

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 di 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 ciascun degli elementi considerati negli art. 5, 6 e 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'art. 6 della Legge 28 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 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 45 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%.

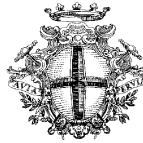
### Art. 9 Superficie per attività turistiche, commerciali e direzionali (St)

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

### Art. 11 Prospetto

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

## PROSPETTO PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI



## COMUNE DI MODENA

Settore Ambiente, edilizia privata ed attività produttive

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

| Classi di superficie (mq.) | Alloggi (n.) | Superficie utile abitabile (mq.) | Rapporto rispetto al totale Su | % Incremento (art. 5) | % incremento per classi di superficie |    |
|----------------------------|--------------|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|----|
| 1                          | 2            | 3                                | 4=3 : Su                       | 5                     | 6=4 x5                                |    |
| ≤ 95                       |              |                                  |                                | 0                     |                                       |    |
| > 95 - 110                 |              |                                  |                                | 5                     |                                       |    |
| > 110 - 130                |              |                                  |                                | 15                    |                                       |    |
| > 130 - 160                |              |                                  |                                | 30                    |                                       |    |
| > 160                      |              |                                  |                                | 50                    |                                       |    |
| TOTALE                     |              | Su                               |                                |                       | SOMMA                                 | i1 |

TABELLA 2 Superfici per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

| DESTINAZIONI   | Superficie netta di servizi ed accessori (mq.) |
|--|--|
| 7  | 8  |
| a Cantinole, soffitte, locali motore ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze. |  |
| b Autorimesse<br>= singole □ collettive  |  |
| c Androni di ingresso o porticati liberi   |  |
| d Logge e balconi  |  |
|  | Snr  |

TABELLA Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

| intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/ Su x 100 | ipotesi che ricorre      | % incremento |
|--|--------------------------|--------------|
| 9  | 10                       | 11           |
| < 50   | <input type="checkbox"/> | 0            |
| > 50 → 75  | <input type="checkbox"/> | 10           |
| > 75 → 100   | <input type="checkbox"/> | 20           |
| > 100  | <input type="checkbox"/> | 30           |

Snr  
Su x 100 = ...%

## SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

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

TABELLA Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

| numero di caratteristiche | ipotesi che ricorre      | % incremento |
|---------------------------|--------------------------|--------------|
| 12                        | 13                       | 14           |
| 0                         | <input type="checkbox"/> | 0            |
| 1                         | <input type="checkbox"/> | 10           |
| 2                         | <input type="checkbox"/> | 20           |
| 3                         | <input type="checkbox"/> | 30           |
| 4                         | <input type="checkbox"/> | 40           |
| 5                         | <input type="checkbox"/> | 50           |

## SUPERFICIE PER ATTIVITA' TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

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

TOTALE INCREMENTI  
i = i1 + i2 + i3

| Classe edificio | % maggioraz. |
|-----------------|--------------|
| 15              | 16           |
| i               | M            |

A = Costo di costruzione (1) ..... = ..... 864,91 €/mq.

B = Costo al mq. di costruzione maggiorato A x (1+M/100)..... = ..... €/mq.

C = Costo di costruzione dell'edificio (Sc + St) x B ..... = ..... €.