

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:

- 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 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:

- superficie utile abitabile (Su);
- superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr);
- 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:

- oltre 95 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati inclusi: 5%;
- oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi: 15%;
- oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi: 30%;
- 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%:

- più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
- scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;
- 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;
- piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari;
- 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 = 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 = ...%

2

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= Sc (art. 2)	Superficie complessiva	
1+3		

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

i3

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= St (art. 9)	Superficie totale non residenziale	
1+3		

TOTALE INCREMENTI
i = i1 + i2 + i3

Classe edificio	% maggioraz.
15	16
i	M

A = Costo di costruzione (1) = 862,32 €/ mq.

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

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