

DECRETO MINISTERIALE 10 MAGGIO 1977

(G.U. 31-5-1977, n. 146)

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI.

Art. 1. (1) . COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE

[1] Il costo di costruzione dei nuovi edifici, riferito a metro quadrato di superficie è pari all'85 per cento di quello stabilito con decreto ministeriale 3-10-1975, n. 9816 , emesso ai sensi dell'art. 8 della legge 1-11-1965, n. 1179 .

Art. 2. SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)

[1] 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 per cento 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 ($Sc = SU + 60\% Snr$).

[2] 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 collettive o singole;

c) androni di ingresso e porticati liberi;

d) logge e balconi.

[3] 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)

[1] 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

[1] Ai fini della identificazione degli edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla legge n. 1179 dell'1-11-1965, per le quali vanno determinate maggiorazioni del costo unitario di costruzione non superiori al 50 per cento, si fa riferimento agli incrementi percentuali di detto costo stabiliti nei successivi artt. 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_1)

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 per cento;
- 2) oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi: 15 per cento;
- 3) oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi: 30 per cento
- 4) oltre 160 metri quadrati: 50 per cento.

[1] 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)

[1] 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 per cento compreso: 10 per cento;
- tra il 75 e il 100 per cento compreso: 20 per cento;
- oltre il 100 per cento: 30 per cento.

Art. 7.

INCREMENTO RELATIVO A CARATTERISTICHE PARTICOLARI (i₃)

[1] Per ciascuna delle caratteristiche appresso riportate l'incremento è pari al 10 per cento:

- 1) più di un ascensore per ogni scala se questa serve meno di sei piani sopraelevati;
- 2) scala di servizio non prescritta da regolamenti o leggi o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi;
- 3) altezza libera netta di piano superiore a metri 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 quindici unità immobiliari
- 5) alloggi di custodia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di quindici unità immobiliari.

Art. 8. CLASSI DI EDIFICI E RELATIVE MAGGIORAZIONI

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

[2] Le classi di edifici e le relative maggiorazioni di costo di cui al secondo comma dell'art. 6 della legge 28-1-1977, 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 per cento;
- classe III: percentuale di incremento da 10 a 15 inclusa: maggiorazione del 10 per cento;
- classe IV: percentuale di incremento da 15 a 20 inclusa: maggiorazione del 15 per cento;
- classe V: percentuale di incremento da 20 a 25 inclusa: maggiorazione del 20 per cento;
- classe VI: percentuale di incremento da 25 a 30 inclusa: maggiorazione del 25 per cento;
- classe VII: percentuale di incremento da 30 a 35 inclusa: maggiorazione del 30 per cento;
- classe VIII: percentuale di incremento da 35 a 40 inclusa: maggiorazione del 35 per cento;
- classe IX: percentuale di incremento da 40 a 45 inclusa: maggiorazione del 40 per cento;
- classe X: percentuale di incremento da 45 a 50 inclusa: maggiorazione del 45 per cento;
- classe XI: oltre il 50 per cento inclusa: maggiorazione del 50 per cento.

Art. 9. SUPERF. PER ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI (ST)

[1] 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 netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60 per cento, non sia superiore al 25 per cento della superficie utile abitabile.

Art. 10. COSTRUZIONI IN ZONE SISMICHE O CON SISTEMI NON TRADIZIONALI

[1] 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 art. 1 non si applicano le maggiorazioni previste a tale titolo dalle vigenti disposizioni relative ai costi a metro quadro dell'edilizia agevolata.

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) × (5) |
| ≤ 95 | | | | 0 | |
| > 95 → 110 | | | | 5 | |
| > 110 → 130 | | | | 15 | |
| > 130 → 160 | | | | 30 | |
| > 160 | | | | 50 | |
| | | Su | SOMMA → i_1 | | |

Tabella 2. — Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2).

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

Tabella 3. — Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6).

| Intervalli di variabilità del rapporto percentuale $\frac{Snr}{Su} \times 100$ | 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 |

$\frac{Snr}{Su} \times 100 = \dots\dots\dots\%$

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

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

Tabella 4. — 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 |

SUPERFICI PER ATTIVITÀ TURISTICHE COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

| Sigla | Denominazione | Superficie (mq) |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------|
| (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 St (art. 9) | Superficie totale non residenziale | |

| Classe edificio | % maggiorazione |
|-----------------|-----------------|
| (15) | (16) |
| | M |

TOTALE INCREMENTI $i = i_1 + i_2 + i_3$

- A — Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata = L/mq
 B — (1)
 C — Costo a mq di costruzione maggiorato $B \times \left(1 + \frac{M}{100}\right)$ = L/mq
 D — Costo di costruzione dell'edificio $(Sc + St) \times C$ = L

(1) Con la definizione del nuovo costo di costruzione, fissato dal D.M. 8-6-1989 (v.) e successivi aggiornamenti, il punto B, riferito all'85% di A, è da ritenersi abrogato.

Art. 11. PROSPETTO

Il procedimento per l'applicazione del presente decreto è riepilogato nell'allegato prospetto (v. tabelle di cui sopra).

Art. 12.

PERIODO DI APPLICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione di cui al precedente art. 1 trova applicazione fino ad un anno dalla data del presente decreto.

(1) A partire dal 13-6-1989, con l'entrata in vigore del D.M. 8-6-1989 , l'art. 1 è da considerarsi superato.