

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

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

Classi di superfici (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) 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 servizi e accessori (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 <input type="checkbox"/> singole <input type="checkbox"/> 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 del rapporto percentuale : $\frac{Snr \times 100}{Su}$	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	
			i 2

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

Sigla (17)	Denominazione (18)	Superficie (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	

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

Numero di caratteristiche (12)	Ipotesi che ricorre (13)	% increm. (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 (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	
CLASSE EDIFICIO	% MAGGIORAZIONE
(15)	(16)

Totale incrementi= i1 + i2 + i3 i

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 $(Sc + St) \times B$	=	€ /mq.
		€

TABELLE PARAMETRICHE A e B DELLA REGIONE PIEMONTE PER LA DETRMINAZIONE DELL'ALIQUOTA

Tabella A - ALIQUOTE PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMTERI FUNZIONALI

Caratteristiche (D.M. 10 maggio 1977)			Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario del progetto oggetto della concessione (1)		
Classi (2)	Aliquote		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro	
I - V	A1	5 %	Unifamiliare	B1	1,00	All'interno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971, n° 865)	C1	0,90	if < 1 mc/mq	D1	1,10
VI - VIII	A2	6 %	Bifamiliare						1 ≤ if ≤ 2 mc/mq	D2	1,00
IX - X	A3	8 %	Condominiale	B2	1,10	All'esterno del perimetro (art. 18, legge 22 ottobre 1971, n° 865)	C2	1,00	if > 2 mc/mq	D3	1,10
XI	A4	12 %									

(1) Ai fini della classificazione della destinazione si assume l'indice fondiario come indicatore delle differenti caratteristiche di zona

(2) Classi di edifici stabilite dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977

Tabella B - SVILUPPO APPLICATIVO (*)

Tipologia	Ubicazione		Caratteristiche %	Indice fondiario		%	Indice Fondiario		%
	1	2	3	4		5=1x2x3x4	6	7=1x2x3x6	
Uni-Bifamiliare	B1 = 1,00	Entro perimetro	C1=0,90	A1 = 5	if < 1 mc/mq o if > 2 mc/mq	1,10	1 mc/mq < if < 2 mc/mq	1,00	5,00
				A2 = 6					5,94
		A3 = 8	7,92						
		A4 = 12	11,88						
Fuori perimetro	C2=1,00	A1 = 5	A2 = 6	A3 = 8	A4 = 12	5,50	5,00	5,00	
						6,60	6,00	6,00	
						8,80	8,00	8,00	
						12,00	12,00	12,00	
Condominiale	B2 = 1,10	Entro perimetro	C1=0,90	A1 = 5	if < 1 mc/mq o if > 2 mc/mq	1,10	1 mc/mq < if < 2 mc/mq	1,00	5,44
				A2 = 6					6,53
		A3 = 8	8,71						
		A4 = 12	12,00						
Fuori perimetro	C2=1,00	A1 = 5	A2 = 6	A3 = 8	A4 = 12	6,05	5,50	5,50	
						7,26	6,60	6,60	
						9,68	8,80	8,80	
						12,00	12,00	12,00	

(*) Nelle colonne 5 e 7 i valori percentuali risultanti minori di 5 o maggiori di 12 sono stati riportati rispettivamente a 5 e a 12

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO

Costo di costruzione precedentemente determinato = € _____

Percentuale di costo determinato con tabelle A e B regionali = _____ %

Costo risultante = € _____

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 :

- 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 art. 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 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 (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 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 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.