



## 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				0	
> 95 ≤ 110				5	
> 110 ≤ 130				15	
> 130 ≤ 160				30	
> 160 mq				50	

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 Superficie accessoria X 100 = \_\_\_\_\_ %  
Superficie utile

**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	mq.
2	Snr art . 2	Sup. accessoria	mq.
3	60% Snr	Ragguagliata	mq.
S. c. 4 = 1 + 3	Sc art . 2	Superficie Totale Convenzionale	mq.

### **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	O	0
1	O	10
2	O	20
3	O	30
4	O	40
5	O	50

TOTALE \_\_\_\_\_

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

Classe di edificio

Maggiorazione in %

---

---

---

A) COSTO MASSIMO A MQ. DELL'EDILIZIA AGEVOLATA PER L'ANNO \_\_\_\_\_ € \_\_\_\_\_  
 B) COSTO A MQ DI COSTRUZIONE MAGGIORATO DEL \_\_\_\_\_% € \_\_\_\_\_  
 C) COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO (S.c. + S.t.) x B € \_\_\_\_\_  
 (tabella "b" + tabella "c")

### CALCOLO DEL CONTRIBUTO DOVUTO

COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO € \_\_\_\_\_ x (percentuale) \_\_\_\_\_% = € \_\_\_\_\_

### CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

(le tariffe unitarie da applicare, aggiornate annualmente all'indice ISTAT, sono riportate nelle allegate tabelle approvate con Delibera di Giunta Comunale)

#### A) PER NUOVA COSTRUZIONE

PRIMARIE mc/mq x € mc/mq = € \_\_\_\_\_  
 SECONDARIE mc/mq x € mc/mq = € \_\_\_\_\_

#### B) PER RISTRUTTURAZIONE

PRIMARIE mc/mq x € mc/mq x 20% (art. 82 L.R. 61/1985) = € \_\_\_\_\_  
 SECONDARIE mc/mq x € mc/mq x 20% (art. 82 L.R. 61/1985) = € \_\_\_\_\_

#### C) PER MONETIZZAZIONE STANDARDS (Determinazione del Dirigente 3 Settore n. 22/2016)

VERDE mq x € mq = € \_\_\_\_\_  
 PARCHEGGI mq x € mq = € \_\_\_\_\_

NOTA : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Il progettista

\_\_\_\_\_

.....

**Incrementi da applicare al costo di costruzione – DECRETO MINISTERIALE 10.05.1979 – 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 5%
3. Oltre 130 mq e fino a 160 mq inclusi 30%
4. Oltre 160 mq inclusi 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 6 – incremento relativo alla superficie non residenziale**

L'incremento percentuale in funzione della superficie

**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%

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): 1. Oltre il 50 e fino al 75% compreso 10% 2. Oltre il 75% e fino al 100% compreso 20% 3. Oltre il 100% compreso 30%	non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile. Articolo 10 – 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.
--	--

.....

**ALIQUOTA PERCENTUALE DA APPLICARE AL COSTO DI COSTRUZIONE  
CONVENZIONALE DELL'EDIFICIO L:R. n.4 del 16.03.2015**

Caratteristiche dell'edificio	%	Tipologia dell'edificio	%	Ubicazione zona territoriale omogenea	%
DI LUSSO	4	A BLOCCO CON PIU' DI DUE UNITA'	2	A e B	2
MEDIE	2,5	A SCHIERA CON PIU' DI DUE UNITA'	2	C	2,5
ECONOMICHE	1	FINO A DUE UNITA'	3	ALTRE	4

Sommatoria

- Ai fini dell'applicazione della presente tabella e con riferimento all'articolo 8 del D.M. LL.PP. 10.05.1977, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici, sono considerati edifici o abitazioni con caratteristiche di:
  1. Lusso – quelli compresi nelle classi IX, X, XI;
  2. Tipo medio – quelli compresi nelle classi V, VI, VII, VIII (e non compresi nella categoria della lettera f dell'articolo 9 della Legge 10/1977)
  3. Tipo economico – quelli compresi nelle classi I, II, III, IV.
- Sono esclusi gli alloggi la cui costruzione è ammessa dagli strumenti urbanistici in zona artigianale o industriale (alloggio del custode o del proprietario); per questi valgono i parametri relativi alle case a schiera e alla zona territoriale C.

=====

Aliquota percentuale per la determinazione del costo di costruzione da applicare a **preventivo di spesa** redatto sulla scorta dei prezzi unitari forniti dalla Camera di Commercio per destinazioni d'uso:

**TURISTICA – COMMERCIALE - DIREZIONALE.**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE DELL'EDIFICIO	ZONA TERRITORIALE			
		A	B	C	ALTRE
TURISTICA	FINO A MQ. 500	4	4	5	5
	DA MQ. 501 A MQ. 2000	5	5	6	6
	SUPERIORE A MQ. 2001	6	6	7	7
COMMERCIALE	FINO A MQ. 100	6	5	4	4
	DA MQ. 101 A MQ. 400	7	6	5	5
	SUPRIORE A MQ. 401	9	8	7	7
DIREZIONALE	FINO A MQ. 200	6	5	4	4
	DA MQ. 201 A MQ. 500	7	6	5	5
	SUPERIORE A MQ. 501	9	8	7	7

.....