

MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Nel caso di edifici a destinazione **RESIDENZIALE, TURISTICA, COMMERCIALE E DIREZIONALE** ed alle stesse assimilabili in base a quanto disposto dai vigenti strumenti urbanistici (sono escluse per legge le destinazioni ARTIGIANALE/INDUSTRIALE) il calcolo del costo di costruzione avviene:

- Per la **RISTRUTTURAZIONE** mediante la condizione più favorevole tra il costo di costruzione calcolato sulla base del computo metrico estimativo redatto da tecnico abilitato, a cui dovrà essere applicata la percentuale di cui alla tabella 2, ed il costo di costruzione risultante dalla compilazione del modello 1, come per le nuove costruzioni, abbattuto del 35%, come stabilito con delibera C.C. n. 35 del 30/04/2019;
- Per la **NUOVA COSTRUZIONE** e la **SOSTITUZIONE EDILIZIA** (su immobili allo stato di rudere, di abbandono e/o non più utilizzati ai fini urbanistici o la cui destinazione attuale non determini alcun carico urbanistico nella zona), mediante compilazione del Modello 1;
- Per la **SOSTITUZIONE EDILIZIA** (nel caso di volumetrie già utilizzate ai fini urbanistici) mediante compilazione del Modello 1 ed abbattimento del valore risultante del 15%;
- Per l'**AMPLIAMENTO** mediante calcolo della differenza degli importi tra modello 1 e modello 2;

RISTRUTTURAZIONE

IMPORTO COMPUTO METRICO € %² = €

OPPURE

Importo Mod. 1 x 0,65 = €

NUOVA COSTRUZIONE E SOSTITUZIONE EDILIZIA Importo Mod. 1 €

SOSTITUZIONE EDILIZIA Importo Mod. 1 € x 0,85 = €

AMPLIAMENTO Importo Mod. 1 € -
 Importo Mod. 2 € = €

Riduzione del 20% ai sensi dell'art. 17 comma 4 bis del DPR 380/2001 e dell'art. 188 comma 3 bis della L.R. 65/2014 €

TOTALE €

TABELLA 2

Da applicarsi per la determinazione del costo di costruzione

RESIDENZIALE SUPERFICIE UTILE	%
a) superiore a mq.160 e accessori > a mq.60	7
b) compreso tra mq. 130 e mq.160 ed accessori < di mq.55	6
c) compreso tra mq.110 e mq.130 ed accessori < di mq.50	6
d) compreso tra mq. 95 e mq.110 ed accessori < di mq.45	5
e) inferiore a mq. 95 ed accessori < di mq.40	5
Abitazioni aventi caratteristiche di lusso	10
TURISTICA, COMMERCIALE, DIREZIONALE (indipendentemente dalla superficie utile)	10

Note

1. Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore;
2. Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di un punto nei seguenti casi:
 - a) per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o del condizionamento estivo, di sistemi costruttivi di impianti che utilizzano l'energia solare;
 - b) per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio;
 - c) per gli interventi di bioedilizia;
3. gli interventi per installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico sono assimilati alla manutenzione straordinaria;

Modalità di pagamento

UNICA SOLUZIONE

RATEALE

Il contributo può essere rateizzato in non più di sei rate semestrali, su richiesta dell'intestatario, a condizione che a garanzia degli importi rateizzati, sia prodotta fidejussione bancaria o polizza assicurativa per l'importo rateizzato escutibile a prima richiesta.

La prima rata dovrà essere corrisposta al momento del ritiro del Permesso di Costruire o nel caso di SCIA o di comunicazione di attività edilizia libera, di richiesta di accertamento di conformità, onerosa, al momento della presentazione della stessa.

Successivamente l'interessato dovrà trasmettere all'ufficio edilizia la copia delle quietanze di pagamento delle rate al fine di consentire le opportune registrazioni e l'adozione dei provvedimenti dovuti.

Data

.....

Timbro e firma del tecnico

.....

² Percentuale da dedurre dalla tabella 2

Modello 1 – D.M. 10/05/1977

- NUOVA COSTRUZIONE/SOSTITUZIONE EDILIZIA
- AMPLIAMENTO (STATO MODIFICATO)
- RISTRUTTURAZIONE

Tabella 4 – Incremento per Superficie Utile abitabile (art.5)

Classi di superficie (mq.)	Alloggi (n.)	Superficie utile abitabile (mq.)	Rapporto rispetto al totale S.U.	% incremento (Art.5)	Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95					
> 95 → 110					
> 110 → 130					
> 130 → 160					
> 160					
		Su	SOMMA →		

i1
+

Tabella 5 – 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 di ingresso e porticati liberi	
d	Logge e balconi	
		Snr

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

Tabella 6 – Incremento per servizi e 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

i2

↓

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 7 – 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

↓

SUPERFICI 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	Snr (art.9) Superficie accessori	
3	60% Snr Superficie ragguagliata	
4=1+3	St (art.9) Superficie totale non residenziale	

↓	Classe edificio	% Maggiorazione
	(15)	(16)

TOTALE INCREMENTI
 $i = i1+i2+i3$

i

B – Costo da applicare

€ 240,78

C – Costo di costruzione a mq. Maggiorato = B x (1 + M/100)€/mq

D – Costo di costruzione dell'edificio (Sc + St) x C€

E – Aliquota dedotta dalla Tabella 2 _____%

F – Contributo sul costo di costruzione da versare (DxE).....€

Modello 2 – D.M. 10/05/1977

AMPLIAMENTO (STATO ATTUALE)

Tabella 8 – Incremento per Superficie Utile abitabile (art.5)

Classi di superficie (mq.)	Alloggi (n.)	Superficie utile abitabile (mq.)	Rapporto rispetto al totale S.U.	% incremento (Art.5)	Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 95					
> 95 → 110					
> 110 → 130					
> 130 → 160					
> 160					
Su				SOMMA →	i1

Tabella 9 – 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 di ingresso e porticati liberi	
d	Logge e balconi	
		Snr

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

Tabella 10 – Incremento per servizi e 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

↓

i2

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	

SUPERFICI 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	Snr (art.9) Superficie accessori	
3	60% Snr Superficie ragguagliata	
4=1+3	St (art.9) Superficie totale non residenziale	

Tabella 11 – 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	↓	Classe edificio.	% Maggiorazione
=		(15)	(16)
i			M

TOTALE INCREMENTI
 $i = i1+i2+i3$

- A** – Costo a mq. determinato **€ 299,01**
- B** – Costo da applicare **85% di A = € 254,16**
- C** – Costo di costruzione a mq. maggiorato = $B \times (1 + M/100)$ **€/mq**
- D** – Costo di costruzione dell'edificio $(Sc + St) \times C$ **€**
- E** – Aliquota dedotta dalla Tabella 2 **%**
- F** – Contributo sul costo di costruzione da versare (DxE): **€**
Da detrarre dall'importo del Modello 1

Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801
Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici

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 d.m. 3 ottobre 1975, n. 9816, emesso ai sensi dell'art. 8 della legge 1 novembre 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% 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 singole o collettive;
- 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 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 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

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%;
- 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%.

2. 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% compreso: 10%;
- tra il 75 e il 100% compreso: 20%;
- oltre il 100% : 30%

art. 7. Incremento relativo a caratteristiche particolari (I3)

1. 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

1. Gli incrementi afferenti a ciascuno degli elementi considerati negli articoli 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 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 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)

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%, non sia superiore al 25% 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 mq. dell'edilizia agevolata.

art. 11. Prospetto

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

art. 12. Periodo di applicazione del costo di costruzione

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