

TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE
(D.M. del 10.05.1977 coordinato con le modifiche introdotte dalla legislazione nazionale e regionale)

Incremento relativo alla superficie utile abitabile (art. 5)

Classi di superficie (suddivise per mq)	Alloggi (numero)	Superficie utile abitabile espressa in mq	Rapporto rispetto al totale (Su)	% di incremento	% di 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

Superfici per servizi ed accessori a servizio alla residenza (art. 2)

destinazioni		Superfici nette di servizi ed accessori in mq
(7)		(8)
a	Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio della residenza	
b	Androni d'ingresso e porticati liberi	
c	Logge e balconi	
		Snr

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

Incremento per servizi ed accessori stretto servizio alla residenza (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

Superficie complessiva residenziale ed accessori (art. 2)

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

Incremento relativo a caratteristiche particolari (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

Superficie per attività turistiche, commerciali, e direzionali e relativi accessori (art. 9)

Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)
(20)	(21)	(22)
1 Sn	superficie netta non residenziale	
2 Sa	superficie accessori	
3 60% Sa	superficie ragguagliata	
4 = 1+3	superficie totale non residenziale	

=	Classe edificio	% Maggiorazione
	(15)	(16)
I		M

TOTALE incrementi
 $I = I1 + I2 + I3$

A - Costo massimo al mq dell'edilizia agevolata	= €
B - Costo al mq di costruzione maggiorato $A \times (1 + \frac{M}{100})$	= €
C - Costo di costruzione dell'edificio $(Sc + St) \times B$	= €
D - Quota del costo di costruzione da versare - C x la % deducibile dalla tabella A della D.G.R. n° 5/53844 del 31.05.1994	= €
C1 - Costo complessivo dell'intervento risultante dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato, e agricoltura della Provincia, sottoscritto da professionista abilitato	= €
D1 - Quota del costo di costruzione in caso di computo metrico - C1 x la % deducibile dalla tabella A della D.G.R. n° 5/53844 del 31.05.1994.	= €

Estratto del D.M. 10 maggio 1977 per la determinazione del costo di costruzione

1. **Costo unitario di costruzione** - Omesso in quanto implicitamente abrogato da un insieme di norme legislative successive.

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 per cento del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60$ per cento Snr).

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; (implicitamente abrogato da un insieme di norme legislative successive regionali).

c) androni di ingresso o porticati liberi;

d) 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.

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.

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 per cento, 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.

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:

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.

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.

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 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.

7. Incremento relativo a caratteristiche particolari (i3).

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 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.

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 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 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.

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 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.

Estratto della Delibera di Giunta regionale n. 5/53844 del 31.05.1994, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della regione Lombardia, del 24 giugno 1994, n. 25, V Supplemento Straordinario, da applicarsi a Comuni con meno di 50.000 abitanti

Classi tipologiche ai sensi dell'art. 8 del d.m. 10 maggio 1977	Percentuale da applicare nel caso di nuove costruzioni	Percentuale da applicare negli interventi di ristrutturazione nel caso venga utilizzato il computo metrico
Classi I, II, III	6	5
Classi IV, V, VI, VII, VIII	8	6
Classi IX, X, XI	18	10