

**Decreto Ministeriale 31 Maggio 1977 (G. U. n. 146 del 31 Maggio 1977)  
Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici**

*Omissis*

**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 decreto ministeriale 3 ottobre 1973, 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, sginci e vani di porte e finestre ( $Sc = Su + 60\% Snr$ ).

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;
- c) androni di ingresso e 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.

**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, sginci, 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 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 (i1)**

L'incremento percentuale in funzione della superficie è stabilito in rapporto alle seguenti classi di superficie utile abitabile:

- a) oltre 95 metri quadrati e fino a 110 metri quadrati inclusi: 5%;
- b) oltre 110 metri quadrati e fino a 130 metri quadrati inclusi: 15%;
- c) oltre 130 metri quadrati e fino a 160 metri quadrati inclusi: 30%;
- d) 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 e accessori (Snr) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio (Su):

- a) oltre il 50 e fino al 75% compreso: 10%;
- b) tra il 75 e il 100% compreso: 20%;
- c) oltre il 100%: 30%.

**Art. 7 - Incremento relativo a caratteristiche particolari (i3)**

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**

Gli incrementi afferenti a ciascun degli elementi considerati negli art. 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:

- cl. I: percentuale di incremento da 5 a 10 incl.: maggiorazione del 5%;
- cl. III: percentuale di incremento da 10 a 15 incl.: maggiorazione 10%;
- cl. IV: percentuale di incremento da 15 a 20 incl.: maggiorazione del 15%;
- cl. V: percentuale di incremento da 20 a 25 incl.: maggiorazione del 20%;
- cl. VI: percentuale di incremento da 25 a 30 incl.: maggiorazione del 25%;
- cl. VII: percentuale di incremento da 30 a 35 incl.: maggiorazione del 30%;
- cl. VIII: percentuale di incremento da 35 a 40 incl.: maggiorazione del 35%;
- cl. IX: percentuale di incremento da 40 a 45 incl.: maggiorazione del 40%;
- cl. X: percentuale di incremento da 45 a 50 incl.: maggiorazione del 45%;
- cl. XI: oltre il 50% incl.: maggiorazione del 50%.

**Art. 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 (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60%, non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile.

**Art. 11 - Prospetto**

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