



COMUNE DI SAN BERNARDINO VERBANO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA

DETERMINAZIONE CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE DI EDIFICI AD USO RESIDENZIALE (nuova costruzione)

ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 art. 16

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

TABELLA 1 – incremento per superficie utile abitabile (art. 5)					
Classi di superficie (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 delle residenze	
b	Autorimesse ☐ singole ☐ collettive	
c	Androni d'ingresso e porticati liberi	
d	Logge e balconi	
		Snr

Snr/Su x 100 =..... %

TABELLA 3 – Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su x 100	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(9)	(10)	(11)
≤ 50	☐	0
> 50 → 75	☐	10
> 75 → 100	☐	20
> 100	☐	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 4 – Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre	% Incremento
(12)	(13)	(14)
0	☐	0
1	☐	10
2	☐	20
3	☐	30
4	☐	40
5	☐	50
		i3

↓

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq.)
(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	St (art. 9)	Superficie totale non residenziale

Totale incrementi $i = i1 + i2 + i3$	i
Classe edificio	% Maggiorazione
(15)	(16)

A – Costo massimo a mq. dell'edilizia agevolata rivalutato ed adeguato

€/mq. **392,66**

B – Costo a mq. di costruzione maggiorato (**A** + %maggiorazione)

€/mq.

C - Costo di costruzione dell'edificio (**Sc** + **St**) x **B**

€

Tabella A

ALIQUOTE PER CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PARAMETRI FUNZIONALI

Caratteristiche (D.M. 10 maggio 1977)			Tipologia residenziale			Ubicazione			Indice fondiario del progetto oggetto della richiesta di P.d.C. (1)		
Classi (2)	Aliquote		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro		Definizione	Parametro	
I ÷ V	A1	5%	Unifamiliare Bifamiliare	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%							1 ≤ if ≤ 2 mc./mq.	D1	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			
XI	A4	12%									
									if > 2 mc./mc.	D1	1,10

(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. 8, 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 A2 = 6 A3 = 8 A4 = 12	if < 1 mc./mq. o if > 2 mc./mq.	1,10	5,00 5,94 7,92 11,88	1 mc./mq. ≤ if ≤ 2 mc./mq.	1,00	5,00 5,40 7,20 10,80
		Fuori perimetro	C2=1,00	A1 = 5 A2 = 6 A3 = 8 A4 = 12			5,50 6,60 8,80 12,00			5,00 6,00 8,00 12,00

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

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

Costo di costruzione dell'edificio	x	aliquota	=	Contributo
€	x	 %	=	€

Richiedente:

Oggetto:

Pratica edilizia n.

Data di compilazione

IL TECNICO PROGETTISTA

.....

Aggiornamento 26 gennaio 2009

D.M. 10 maggio 1977- Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici

(G.U. 31 maggio 1977 n. 146)

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 (2) 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 delle 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 ($Sc = Su + 60\% Snr$).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motori e 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, tramezze, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e 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 artt. 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:

- 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 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 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 (S_{nr}) rispetto alla superficie utile abitabile per edificio (S_u):

- 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 lo 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 ciascuno degli elementi considerati negli artt. 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
"	II	:	"	da 5 a 10 inclusa: maggiorazione del 5%
"	III	:	"	da 10 a 15 inclusa: maggiorazione del 10%
"	IV	:	"	da 15 a 20 inclusa: maggiorazione del 15%
"	V	:	"	da 20 a 25 inclusa: maggiorazione del 20%
"	VI	:	"	da 25 a 30 inclusa: maggiorazione del 25%
"	VII	:	"	da 30 a 35 inclusa: maggiorazione del 30%
"	VIII	:	"	da 35 a 40 inclusa: maggiorazione del 35%
"	IX	:	"	da 40 a 45 inclusa: maggiorazione del 40%
"	X	:	"	da 45 a 50 inclusa: maggiorazione del 45%
"	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 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 di detto ambiente e dei relativi accessori, 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

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

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

Art. 12 – Periodo di applicazione del costo di costruzione

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