MODELLO DI CALCOLO DELLE SUPERFICI

PER LA DETERMINAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI RELATIVI AL *COSTO DI COSTRUZIONE* RELATIVAMENTE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

(art. 16 e segg. DPR 380/01 e D.M. 10 maggio 1977)

Ditta ……..…….....…….....…….....

Progettista .....iscritt__ all'Albo de .....Prov. (.....) al n .....

Immobile ubicato in via ……..…… n° …… località ……..…

con identificazione catastale: Fg. ……. Mapp. ……

urbanisticamente ubicato in Z.T.O.…….....

COMUNE DI RIETI
Protocollo Partenza N. 46162/2026 del 16-06-2026
Allegato 10 - Class. 14.1 - Copia Documento

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

SIGLA	DENOMINAZIONE	STATO DI FATTO (mq)	STATO DI PROGETTO (mq)	VERIFICA (A CURA DELL'UFFICIO) (mq)
Su (art. 3)	Superficie utile abitabile			
Snr (art. 2)	Superficie non residenziale			
60% Snr	Superficie ragguagliata			
Sc (art. 2)	Superficie complessiva			

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE COMMERICALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI (4)

SIGLA	DENOMINAZIONE	STATO DI FATTO (mq)	STATO DI PROGETTO (mq)	VERIFICA (A CURA DELL'UFFICIO) (mq)
Sn (art. 9)	Superficie netta			
Sa (art. 9)	Superficie accessori			
60% Sa	Superficie ragguagliata			
Sc (art. 9))	Superficie complessiva			

Data _____

Il PROGETTISTA INCARICATO

_____

COMUNE DI RIETI
Protocollo Partenza N. 46162/2026 del 16-06-2026
Allegato 10 - Class. 14.1 - Copia Documento

STATO DI FATTO

Superficie Snr	Piano _____ Alloggio n° _____		**Superficie Su**
Superficie netta di servizi e accessori	Destinazione dei singoli vani dell'alloggio	Dimensioni planimetriche	Superficie utile abitabile
Snr			Su
	↵ somma	somma ↳	

Superficie Snr	Piano _____ Alloggio n° _____		**Superficie Su**
Superficie netta di servizi e accessori	Destinazione dei singoli vani dell'alloggio	Dimensioni planimetriche	Superficie utile abitabile
Snr			Su
	↵ somma	somma ↳	

STATO DI PROGETTO

Superficie Snr	Piano _____ Alloggio n° _____		**Superficie Su**
Superficie netta di servizi e accessori	Destinazione dei singoli vani dell'alloggio	Dimensioni planimetriche	Superficie utile abitabile
Snr			Su
	↵ somma	somma ↳	

Superficie Snr	Piano _____ Alloggio n° _____		**Superficie Su**
Superficie netta di servizi e accessori	Destinazione dei singoli vani dell'alloggio	Dimensioni planimetriche	Superficie utile abitabile
Snr			Su
	↵ somma	somma ↳	

COMUNE DI RIETI
Protocollo Partenza N. 46162/2026 del 16-06-2026
Allegato 10 - Class. 14.1 - Copia Documento

Note

Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.
Pubblicato nella Gazz. Uff. 31 maggio 1977, n. 146.

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;
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.

COMUNE DI RIETI
Protocollo Partenza N. 46162/2026 del 16-06-2026
Allegato 10 - Class. 14.1 - Copia Documento