

**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. *(L'articolo è implicitamente abrogato dall'[articolo 6, commi da 1 a 4, della legge n. 10 del 1977](#), come sostituiti dall'[articolo 7, della legge n. 537 del 1993](#), con il trasferimento alle regioni della competenza alla determinazione del costo base di costruzione al mq.)*

**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 al l'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.

*(disposizione non più operante dopo che il costo di costruzione è determinato dalle regioni)*

#### **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.

*(attualmente il costo di costruzione è determinato dalle regioni, a seguito del trasferimento delle competenze ai sensi dell'[articolo 6, commi da 1 a 4, della legge n. 10 del 1977](#), come sostituiti dall'[articolo 7, della legge n. 537 del 1993](#))*