

SETTORE SERVIZI TECNICI SVILUPPO TERRITORIALE
Determinazione n. 975 del 18/12/2025

OGGETTO:	DETERMINAZIONE DEL COSTO BASE PER IL CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE DA APPLICARE ALLE RICHIESTE DI INTERVENTI EDILIZI ONEROSI PROTOCOLLATI DALLA DATA DEL 01/01/2026
-----------------	---

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTO il decreto sindacale n. 52/2024 con il quale vengono attribuite al Responsabile *pro tempore* del Settore "Servizio Tecnico Sviluppo Territoriale" e funzioni previste dal Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi del Comune di Rezzato;

PREMESSO che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 30/12/2024 è stato approvato il bilancio pluriennale 2025-2026-2027;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 01 del 08/01/2025 è stato approvato il P.E.G. 2025 – 2026 – 2027 e sono stati affidati i capitoli di spesa ai Responsabili dei Servizi, ai sensi dell'art. 169 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive variazioni;

CONSIDERATO che:

- l'art. 16 comma 9 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni ha stabilito per il rilascio di Permesso di Costruire oppure Denuncia Inizio Attività con esclusione dei casi previsti dall'art. 17, comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché del costo di costruzione;
- che l'art. 16 succitato ha sostituito l'art. 6 della Legge n. 10/1977, demandando alle Regioni la determinazione del costo di costruzione degli edifici residenziali, da applicare al rilascio dei permessi di costruire, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata;

VISTO inoltre che l'art. 16, comma 9 del D.P.R. n. 380/2001, nonché l'art. 48, comma 2 della Legge Regionale n. 12/2005, hanno stabilito che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in assenza di queste, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dal Comune in ragione dell'intervenuta variazione del costo di costruzione accertata dall'ISTAT;

TENUTO conto che:

- la Regione Lombardia è stata fatta una prima individuazione in Lire 482.300 al metro quadro con la deliberazione della Giunta regionale n. 53844 del 31 maggio 1994 (pubblicata sul B.U.R.L., 5° supplemento straordinario del 24 giugno 1994). Successivamente non vi è stato più alcun intervento regionale né vi sono previsioni a breve termine in questo senso;

- la regione, appositamente interpellata, ha risposto "... essendo la legge n. 537 del 1993, per così dire solo "esortativa" in tale senso ed avendo valutato gli esiti complessivi del primo aggiornamento (che fissava un costo unitario di Lire 482.300 al metro quadro), la Regione Lombardia ha stabilito di lasciare libertà ai Comuni, in virtù dell'autonomia loro concessa dalla Costituzione. Sono pertanto i Comuni a stabilire individualmente i costi di costruzione annualmente aggiornati" (comunicazione della regione a quesito di questo sito in data 24 novembre 1997);

- I moduli operativi potrebbero essere più d'uno, in base ai più vari elementi: da quando fare partire l'aggiornamento (dal giugno 1994, data della pubblicazione della delibera regionale, dal 1° gennaio 1995, inizio del primo anno successivo o dal giugno 1995, momento del primo inadempimento regionale, quindi momento di maturazione della funzione surrogatoria del comune);

dal mese sul quale deve essere calcolato l'aggiornamento (giugno, gennaio, o il mese in cui si rende pubblico l'aggiornamento);

da quando deve avere effetto l'aggiornamento (dal mese di giugno, dal mese di gennaio o da qualsiasi momento in cui sia reso pubblico l'aggiornamento stesso).

PRESO ATTO che gli indici ISTAT sono resi noti con alcuni mesi di ritardo, quindi, nell'impossibilità di aggiornamenti in tempo reale si ritiene più coerente considerare le variazioni ISTAT intervenute annualmente nel mese di giugno (primo mese di applicazione della prima, e unica, determinazione regionale) in modo che l'importo base di riferimento sia omogeneo rende effettivo l'aggiornamento dal 1° gennaio successivo (visto che, di norma, gli indici ISTAT di giugno sono resi noti solo in novembre o dicembre);

CONSIDERATO che l'ISTAT non ha provveduto, per ragioni tecniche e su autorizzazione di Eurostat, a pubblicare gli indici mensili relativi al costo di costruzione dei fabbricati residenziali nel corso del 2009, mentre lo ha fatto nei primi giorni del 2010, con la pubblicazione degli indici su base 2005 = 100, con coefficiente di raccordo tra base 2000 e base 2005, pari a 1,186;

VISTI i nuovi indici ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali relativi al giugno 2005 (=99,9), giugno 2006 (=102,9), giugno 2007 (=106,7), giugno 2008 (=112,8) e giugno 2009 (=112,6);

CONSIDERATO che l'ISTAT nel mese di marzo 2013 ha pubblicato i nuovi indici su base 2010 = 100, con coefficiente di raccordo tra base 2005 e base 2010 pari a 1,133;

CONSIDERATO che l'ISTAT ha stabilito il coefficiente di raccordo tra la base 2015 e base 2021 pari a 1.074 sul quale applicare il calcolo per l'aggiornamento del costo di costruzione a far data dal 01 gennaio 2025;

VISTA la precedente determinazione n. 912 del 27/12/2024 che prevedeva per l'anno 2025 un costo base di € 497,21 con efficacia dal 1 gennaio 2025;

Tutto ciò premesso, si ritiene pertanto di procedere alla definizione del valore base al metro quadrato da applicare alle pratiche presentate dal **01/01/2026** per il calcolo del costo di costruzione previsto dal D.P.R. n. 380/2001 sia da considerare un costo di costruzione per gli edifici residenziali di **Euro 506,35** al metro quadro, ricavato dal seguente prospetto:

Costo costruzione 1995 = Lire 482.300

Indice giugno 1994 = 120,9 ; Indice giugno 1995 = 123,8

Costo costruzione 1996 = Lire 482.300 x 123,8 / 120,9 = Lire 493.868

Coefficiente di raccordo tra base 1990 e base 1995 = 1,232

Indice giugno 1995 = 123,8 ; Indice giugno 1996 = 101,0

Costo costruzione 1997 = Lire 493.868 x 101,0 / 123,8 x 1,232 = Lire 496.390

Indice giugno 1996 = 101,0 ; Indice giugno 1997 = 103,60

Costo costruzione 1998 = Lire 496.390 x 103,6 / 101,0 = Lire 509.168

Coefficiente di raccordo tra gli indici che decorrono dal gennaio 1998 e gli indici precedenti = 1,0285

Indice giugno 1997 = 103,6 ; Indice giugno 1998 = 102,7

Costo costruzione 1999 = Lire 509.168 x 102,7 / 103,6 x 1,0285 = Lire 519.130

Indice giugno 1998 = 102,7 ; Indice giugno 1999 = 104,6

Costo costruzione 2000 = Lire 519.130 x 104,6 / 102,7 = Lire 528.735

Indice giugno 1999 = 104,6 - Indice giugno 2000 = 107,7

Costo costruzione 2001 = Lire 528.735 x 107,7 / 104,6 = Lire 544.405

Indice giugno 2000 = 107,7 ; Indice giugno 2001 = 110,1

Costo costruzione 2002 = Lire 544.405 x 110,1 / 107,7 = Lire 556.636 pari a Euro 287,43

Indice giugno 2001 = 110,1 ; Indice giugno 2002 = 114,8

Costo costruzione 2003 = € 287,43 x 114,8 / 110,1 = € 299,70

Coefficiente di raccordo tra base 1995 e base 2000 = 1,0776

Indice giugno 2002 = 114,8 ; Indice giugno 2003 = 109,4

Costo costruzione 2004 = € 299,70 x 109,4 / 114,8 x 1,077 = € 307,59

Indice giugno 2003 = 109,4 ; Indice giugno 2004 = 114,2
 Costo costruzione 2005 = € 307,59 x 114,2 / 109,4 = € 321,09
 Coefficiente di raccordo tra base 2000 e base 2005 = 1,186
 Indice giugno 2004 = 114,2 ; Indice giugno 2005 = 99,9
 Costo costruzione 2006 = € 321,09 x 99,9 / 114,2 x 1,186 = € 333,13
 Indice giugno 2005 = 99,9 ; Indice giugno 2006 = 102,9
 Costo costruzione 2007 = € 333,13 x 102,9 / 99,9 = € 343,13
 Indice giugno 2006 = 102,9 ; Indice giugno 2007 = 106,7
 Costo costruzione 2008 = € 343,13 x 106,7 / 102,9 = € 355,80
 Indice giugno 2007 = 106,7 ; Indice giugno 2008 = 112,8
 Costo costruzione 2009 = € 355,80 x 112,8 / 106,7 = € 376,14
 Indice giugno 2008 = 112,8 ; Indice giugno 2009 = 111,6
 Costo costruzione 2010 = € 376,14 x 111,6 / 112,8 = € 372,14
 Indice giugno 2009 = 111,6 ; Indice giugno 2010 = 113,6
 Costo costruzione 2011 = € 372,14 x 113,6 / 111,6 = € 378,81
 Indice giugno 2010 = 113,6 ; Indice giugno 2011 = 117,8
 Costo costruzione 2012 = € 378,81 x 117,8 / 113,6 = € 392,82
 Indice giugno 2011 = 117,8 ; Indice giugno 2012 = 120,4
 Costo costruzione 2013 = € 392,82 x 120,4 / 117,8 = € 401,49
 Coefficiente di raccordo tra base 2005 e base 2010 = 1,133
 Indice giugno 2012 = 105,5 ; Indice giugno 2013 = 106,1
 Costo costruzione 2014 = € 401,49 x 106,1 / 105,5 = € 403,77
 Indice giugno 2013 = 106,1 ; Indice giugno 2013 = 105,7
 Costo costruzione 2015 = € 403,77 x 105,7 / 106,1 = € 402,25
 Indice giugno 2014 = 105,7 ; Indice giugno 2015 = 106,0
 Costo costruzione 2016 = € 403,77 x 106,0 / 105,7 = € 403,39
 Indice giugno 2015 = 106,0 ; Indice giugno 2016 = 106,7
 Costo costruzione 2016 = € 403,39 x 106,7 / 106,0 = € 406,05
 Indice giugno 2016 = 106,7 ; Indice giugno 2017 = 107,4
 Costo costruzione 2017 = € 406,05 x 107,4 / 106,7 = € 408,72
 Coefficiente di raccordo tra base 2010 e base 2015 = 1,064
 Indice giugno 2017 = 100,9 (107,4/1.064); Indice giugno 2018 = 101,7;
 Coefficiente di raccordo tra base 2010 e base 2015 = 1,064
 Indice giugno 2018 = 101,7; Indice giugno 2019 = 102,6;
 Costo costruzione 2020 = € 411,96 x 102,6/101,7 = € 415,61
 Indice giugno 2019 = 102,6; Indice giugno 2020 = 102,9;
 Costo costruzione 2021 = € 411,96 x 102,9/102,6 = € 416,82
 Indice giugno 2020 = 102,9; Indice giugno 2021 = 107,4;
 Costo costruzione 2022 = € 411,96 x 107,4/102,9 = € 435,04
 Indice giugno 2021 = 107,4; Indice giugno 2022 = 121,3;
 Costo costruzione 2023 = € 435,04 x 121,3/107,4 = € 491,34
 Indice giugno 2022 = 121,30; Indice giugno 2023 = 122,00;
 Costo costruzione 2024 = € 491,34 x 122/121,30 = € 494,17
 Indice giugno 2023 = 113,6; Indice giugno 2024 = 114,3;
 Costo costruzione 2025 = € 494,17 x 114,3/113,6 = € 497,21
 Indice giugno 2024 = 114,3; Indice giugno 2025 = 116,4 =
Costo costruzione 2026 = € 497,21 x 116,4/114,3 = € 506,35

Che pertanto, per le pratiche edilizie presentate a decorrere dal 1° gennaio 2026, il costo di costruzione base sul quale calcolare la pertinente quota di contributo di concessione è stabilito in Euro 506,35 al metro quadrato;

VISTO l'art. 107 del D. Lgs. N. 267/2000, disciplinante gli adempimenti di competenza dei responsabili del servizio;

D E T E R M I N A

1. di approvare ai sensi dell'art. 16, comma 9, del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 48, comma 2 della L.R. n. 12/2005, l'aggiornamento del costo di costruzione, di cui alla deliberazione regionale citata, da € 497,21 ad **€ 506,35** al metro quadrato, a decorrere **dal 1° gennaio 2026**, determinato come da schema in premessa indicato;
2. di determinare tale adeguamento nell'importo di € 506,35 al metro quadrato quale costo di costruzione, da applicare alle pratiche edilizie presentate attraverso il portale "*Impresainungiorno*" del SUE/SUAP, a partite dal 01 gennaio 2026;
3. Di dare atto che la presente determinazione:
 - è esecutiva dal momento dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;
 - va pubblicata all'albo pretorio informatico del Comune per 15 giorni consecutivi, per il tramite dell'ufficio Segreteria;
 - va inserita nel fascicolo informatico delle determinazioni.

IL RESPONSABILE
 SETTORE SERVIZI TECNICI SVILUPPO
 TERRITORIALE
 Roberto Apostoli

Atto sottoscritto digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

ANNO	CAP.	CREDITORE /DEBITORE	Tip o	IMPEGNO / ACC	EURO	COD. SIOPE